



COMUNE DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

RIELABORAZIONE TOTALE IN ADEGUAMENTO
AL PARERE DEL C.R.U. n. 876 DEL 11-10-1993

PRESA D'ATTO EX ART. 4 D.D.R. 686/2002

ELABORATO:

NORME DI ATTUAZIONE

(approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003)

ALLEGATO:

B3

SCALA:

DATA:

AGGIORN.:

REDAZIONE:

COMUNE DI MESSINA

DIPARTIMENTO POLITICA DEL TERRITORIO:

Direttore del Dipartimento Arch. Manlio MINUTOLI

SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO:

Direttore di Sezione Tecnica Ing. R. Cucinotta

PRESA D'ATTO**COMUNE DI MESSINA****PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE GENERALE****RIELABORAZIONE TOTALE
IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. N. 876 DEL 11/10/1993****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****INDICE****TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO I IL PIANO REGOLATORE GENERALE**

art. 1	Finalità delle norme ed elaborati del PIANO REGOLATORE GENERALE.....	pag.	6
art. 2	Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.	7

CAPITOLO II INDICI URBANISTICO – EDILIZI

art. 3	Indici urbanistici ed edilizi – Metodi di misurazione - Distanze	pag.	8
--------	--	------	---

CAPITOLO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

art. 4	Categorie di intervento	pag.	11
art. 5	Manutenzione ordinaria	pag.	12
art. 6	Manutenzione straordinaria	pag.	12
art. 7	Altre opere per le quali è prescritta l'autorizzazione	pag.	13
art. 8	Restauro e risanamento conservativo	pag.	14
art. 9	Ristrutturazione edilizia	pag.	15
art. 10	Opere interne	pag.	15
art. 11	Demolizione	pag.	16
art. 12	Costruzioni precarie	pag.	16
art. 13	Nuova edificazione	pag.	16
art. 14	Destinazione d'uso	pag.	16
art. 15	Ristrutturazione urbanistica	pag.	16
art. 16	Attrezzatura ed uso del territorio	pag.	17

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.**CAPITOLO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

PRESA D'ATTO

art. 17	Attuazione programmata del P.R.G.	pag.	18
art. 18	Piani Esecutivi.....	pag.	18
art. 18 bis	- Vincolo di inedificabilità assoluta nei Piani Esecutivi	pag.	18
art. 19	Contenuti dei Piani Esecutivi.....	pag.	19
art. 20	Piani-quadro	pag.	19
art. 21	Convenzioni di lottizzazione	pag.	19
art. 22	Opere di urbanizzazione	pag.	19
art. 23	Oneri di urbanizzazione	pag.	20
art. 24	Dotazione di parcheggi privati	pag.	20
art. 25	Intervento edilizio diretto	pag.	21
art. 26	Concessione edilizia	pag.	21
art. 27	Convenzione che accompagna la concessione edilizia	pag.	21
art. 28	Autorizzazione edilizia	pag.	22

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE**CAPITOLO I ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

art. 29	Elenco delle zone	pag.	23
art. 30	Destinazioni di zona	pag.	25
art. 30 bis	- Riferimenti alla relazione geologica	pag.	25

CAPITOLO II ZONE “A”: DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE

art. 31	Definizione	pag.	25
art. 32	Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale	pag.	26
art. 33	Zone A2: urbane di interesse ambientale	pag.	26
art. 34	Zone A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi	pag.	28

CAPITOLO III ZONE “B” e “C”: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

art. 35	Destinazioni d'uso ammesse	pag.	29
art. 36	Zone “B1” - Residenziali del Centro Urbano	pag.	29
art. 37	Zone “B2” - Edificate, a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale - zona di via La Farina	pag.	30
art. 38	Zone “B3” - Sature	pag.	31
art. 38 bis	- Zone “B3b” – Di particolare interesse tipologico	pag.	31
art. 39	Zone “B4” - Di completamento	pag.	31
art. 40	Zone “B5” - Di recupero	pag.	33
art. 41	Zone “C1” - Di espansione	pag.	35
art. 42	Zone “C2” - Di espansione per l'edilizia economica e popolare.....	pag.	36
art. 42 bis	- Zone “C2d” - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati	pag.	37
art. 43	Zone “C3” - Di espansione, mista residenziale, commerciale e direzionale ...	pag.	37
art. 44	Zone “C4”, “C5”, “C6” - Residenziali turistiche e/o ricettive.....	pag.	38

CAPITOLO IV ZONE “D”: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

art. 45	Definizione	pag.	39
art. 46	Zone “D1” - Esistenti e di completamento	pag.	39
art. 47	Zone “D2” - Di espansione	pag.	40

CAPITOLO V ZONE “E”: AGRICOLE

PRESA D'ATTO

art. 48	Definizione	pag.	41
art. 49	Zone "E1" - Verde agricolo	pag.	42
art. 50	Zone "E2" - Verde ambientale.....	pag.	43
art. 51	Zone "E3" - Verde speciale agricolo.....	pag.	43

CAPITOLO VI ZONE "F", "G", "SP": PER SERVIZI, VERDE PRIVATO E ATTREZZATURE

art. 52	Definizione	pag.	44
art. 53	Zone "Fe" - Servizi territoriali esistenti	pag.	44
art. 54	Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto	pag.	45
art. 55	Zone "F2" - Parchi pubblici urbani e territoriali	pag.	47
art. 56	Zone "G" - Verde privato	pag.	48
art. 57	Zone "SP" - Servizi Pubblici urbani esistenti e di progetto	pag.	48

CAPITOLO VII ZONE "H" e "I": PORTUALI, FERROVIARIE MILITARI, TECNOLOGICHE E VINCOLATE

art. 58	Zone "H1" - Aree portuali	pag.	49
art. 59	Zone "H2" - Aree ferroviarie	pag.	49
art. 60	Zone "H3" - Aree cimiteriali.....	pag.	50
art. 61	Zone "H4" - Zone e impianti militari.....	pag.	50
art. 62	Zone "H5" - Impianti e attrezzature tecnologiche.....	pag.	50
art. 63	Zone "I1" e "I2" - Fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale.....	pag.	50
art. 64	Zone "I3" - Boschi.....	pag.	50
art. 64 bis	- fasce di rispetto delle faglie	pag.	51
art. 64 ter	- disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla l.r. n. 16 del 06/04/1996	pag.	51
art. 64 quater	- opere finalizzate alla protezione civile	pag.	51
art. 65	Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari.....	pag.	51
art. 65 bis	- Zone destinate alla viabilità	pag.	58

TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 66	Deroga	pag.	59
art. 66 bis	- Norme particolari sui porticati	pag.	59
art. 67	Infrastrutture militari esistenti	pag.	59
art. 68	Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature	pag.	59
art. 69	Prescrizioni particolari per le zone a valle della Panoramica e della Circonvallazione	pag.	60
art. 69 bis	- Prescrizioni particolari per l'abitato di Tipoldo	pag.	60
art. 70	Norme transitorie	pag.	61

PRESA D'ATTO**COMUNE DI MESSINA****PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE GENERALE****RIELABORAZIONE TOTALE
IN ADEGUAMENTO AL PARERE DEL C.R.U. N. 876 DEL 11/10/1993****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO I IL PIANO REGOLATORE GENERALE****art. 1 Finalità delle norme ed elaborati del P.R.G.**

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.R.G..

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1:100.000)..... A1
- PARTIZIONE TERRITORIALE IN UNITA' ELEMENTARI URBANE - SITI -
COMPENSORI E DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE (scala 1:25.000)... A2a
- PARTIZIONE TERRITORIALE IN UNITA' ELEMENTARI URBANE - SITI -
COMPENSORI E DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE (scala 1:10.000)... A2b.1-5
- TAVOLE DELLA SALVAGUARDIA E DEI VINCOLI ESISTENTI (scala 1:10.000) A3a.1-5
- TAVOLE DELLA SALVAGUARDIA E DEI VINCOLI ESISTENTI (scala 1:10.000) A3b.1-5
- TAVOLE DELLA SALVAGUARDIA E DEI VINCOLI ESISTENTI (scala 1:10.000) A3c.1-5
- TAVOLA DELL'USO DEL SUOLO (scala 1:10.000)..... A4a.1-5
- STATO DI FATTO - CARTA ARCHEOLOGICA (scala 1:10.000)..... A5a.1-5
- STATO DI FATTO (scala 1:10.000)..... A6a.1-5
- STATO DI FATTO (scala 1:4.000)..... A6b.1-40
- ELENCO DEI SERVIZI DI STANDARD URBANI E TERRITORIALI (Servizi
collettivi, Verde attrezzato e Parcheggi - Istruzione dell'obbligo)..... A7
- ELENCHI DEI BENI AMBIENTALI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE A8a
- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DI PARTICOLARE
INTERESSE STORICO-ARTISTICO E DOCUMENTARIO..... A8b.1-5
- VERBALE SULLO STATO DI CONSISTENZA DELLE AREE DESTINATE AD
ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI..... A9

PRESA D'ATTO

- RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI E SUGLI INDIRIZZI ASSUNTI PER LA REDAZIONE DELLA RIELABORAZIONE DELLA VARIANTE.....	B1a
- RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO.....	B1b
- RELAZIONE SUI PRINCIPALI PROBLEMI CONSEQUENZIALI ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI E SOLUZIONE DEI PROBLEMI RIFERITI AD UN VENTENNIO.....	B1c
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO E DEI CRITERI ADOTTATI.....	B1d. -bis
- DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI (scala 1:4.000).....	B2a.1-40
- DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI (scala 1:10.000).....	B2b.1-7
- VIABILITÀ (scala 1:10.000).....	B2c.1-7
- IDENTIFICAZIONE DELLE AREOLE DI AZZONAMENTO CON RIFERIMENTO AL DATABASE DEL PROGETTO DI PIANO (scala 1 :4.000).....	B2d.1-40
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	B3
- REGOLAMENTO EDILIZIO.....	B4

Del P.R.G. fanno inoltre parte integrante:

- a) le relazioni, gli elenchi catastali delle ditte, gli elaborati grafici, i progetti di massima e le Norme Tecniche di Attuazione costituenti il Piano Particolareggiato del "Polo Sportivo S. Filippo" ;
- b) lo Studio Geologico ;
- c) lo Studio Agricolo Forestale con la successiva integrazione.

art. 2 Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal Piano Regolatore Generale e dai Piani Esecutivi partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le principali opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura o spese, secondo le prescrizioni di legge.

PRESA D'ATTO**CAPITOLO II INDICI URBANISTICO - EDILIZI****art. 3 Indici urbanistici ed edilizi – Metodi di misurazione - Distanze**

St = Superficie territoriale:

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico esistenti e/o di previsione, nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria:

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza.

Su = Superficie utile:

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura), con esclusione:

- a) di portici, porticati, gallerie e ballatoi, vani scala e relativi androni di accesso, purché di uso comune o pubblico; i portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti, per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori a servizio della residenza nel suo complesso; tra i locali accessori rientra anche l'alloggio per il custode, purché detta destinazione sia giustificata dal numero complessivi delle unità immobiliari (almeno 9) e venga vincolata permanentemente al citato uso, sia in sede di accatastamento sia mediante atto notarile trascritto nei Registri Immobiliari e prodotto contestualmente alla richiesta di licenza di abitabilità;
- b) delle tettoie con funzione di riparo da agenti atmosferici, ovunque ubicate, purché al servizio esclusivo di unità immobiliari ubicate all'interno del lotto stesso, con destinazione d'uso compatibile con le zone omogenee di ricadenza, anche sostenute da pilastri e purché completamente aperte da almeno tre lati, con le seguenti tassative caratteristiche geometriche:

- al servizio delle residenze : profondità non superiore a m. 3,00; altezza con luce libera non superiore a m. 3,00;

- al servizio di immobili adibiti ad attività produttive e commerciali: profondità secondo le comprovate esigenze, altezza con luce libera non superiore a m. 5.00;

- al servizio di immobili adibiti ad attività sociali, culturali, ricreative e associative anche di tipo religioso: profondità secondo le comprovate esigenze; altezza con luce libera non superiore a m. 4.00;

- ad uso di protezione di veicoli in aree condominiali o di uso comune: profondità non superiore a m. 5.00; altezza con luce libera non superiore a m. 3.00;

delle verande aperte da almeno due lati;

PRESA D'ATTO

delle logge incassate, purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte, nel caso di profondità maggiori sarà considerata nel calcolo della Su esclusivamente la parte eccedente;

- c) dei sottotetti, anche se raggiungibili da scale interne, a condizione che:
- siano destinati esclusivamente a depositi occasionali, lavatoi, ripostigli o servizi accessori tecnologici;
 - siano proporzionati per ampiezza e corrispondenti, per numero, alle unità immobiliari cui sono asserviti;
 - siano permanentemente asserviti, con rapporto di pertinenza inscindibile, alle relative unità immobiliari o, in ogni caso, alle unità immobiliari dello stesso edificio;
 - ciascun locale sia accessibile o direttamente dalla relativa unità immobiliare immediatamente sottostante, per mezzo di scala interna, ovvero mediante la scala condominiale, anche per le unità immobiliari non immediatamente sottostanti;
 - le falde siano impostate a non più di 87cm dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, intendendo per imposta l'intersezione, anche ideale, fra la fronte esterna del fabbricato e dell'estradosso della falda;
 - ciascuna falda abbia pendenza unica e non superiore a 30°;
 - l'estradosso del colmo sia posizionato a non più di m 3,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
 - le coperture con falda unica presentino la parete verticale, corrispondente alla linea di colmo, a ridosso di corpi di fabbrica o linee di confine;
I sottotetti non abitabili non costituiscono piani fuori terra.
- d) dei locali necessari per gli impianti tecnologici ubicati all'esterno degli edifici, purché abbiano dimensioni strettamente necessarie a consentire l'accesso e contenere quelle parti degli impianti tecnologici che non possano trovare luogo entro il corpo dell'edificio e non costituiscono pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico; ed ancora degli ambienti ubicati nelle terrazze di copertura degli edifici e destinati ad ospitare giardini d'inverno che integrino una pregevole sistemazione a verde delle terrazze, onde estendere la fruibilità della stessa nelle varie stagioni, purché realizzati con materiali traslucidi, ivi compresa la copertura, e aventi superficie coperta, comprensiva di eventuali altri locali, non superiore al 20% della superficie della terrazza di proprietà;
- e) di ciascun piano che sia interrato per almeno il 50% della superficie laterale, purché ciascun piano sia interrato su almeno tre lati, con almeno il 50% di interramento per ciascuno di essi e purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi, archivi e, limitatamente agli edifici pubblici, anche a biblioteche.

Sc = Superficie coperta:

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio.

Ss = Superficie destinata a servizi:

E' la superficie destinata a servizi pubblici, nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità.

It = Indice di fabbricabilità territoriale = Vc/St:

E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = Vc/Sf:

E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Rc = Rapporto di copertura = Sc/Sf:

PRESA D'ATTO

E' il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Hf = Altezza delle fronti:

Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà, l'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda (se la pendenza della falda supera il 60% e/o il colmo eccede l'altezza di m. 3,50, l'altezza della fronte va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo).

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- b) i parapetti;
- c) i muri tagliafuoco ;
- d) i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio e non devono costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Hm = Altezza massima del fabbricato:

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf). Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita é la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Vc = Volume Edilizio del fabbricato:

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va commisurata all'estradosso del solaio di copertura, se piano. Nei casi in cui il solaio di copertura e/o il suolo siano inclinati, l'altezza va commisurata alla media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Distanze:

Le distanze si misurano in orizzontale, normalmente alle fronti degli edifici ed ai confini e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti il distacco è regolato dall'art. 9 del D.I. 02-04-68 n. 1444.

Tra le pareti cieche il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure 0,00 a meno dei giunti tecnici.

Ai fini del distacco tra edifici, si considera parete cieca anche quella parte di parete, priva di aperture, a partire da m 1,50 dall'apertura più vicina.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a due piani, separati da strade preesistenti, che siano realizzati a completamento degli allineamenti stradali stessi, e, comunque, nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le prescrizioni del D.P.R. 16-12 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

Distacco dai confini:

- a) pareti finestrate: non inferiore alla metà delle distanze che il D.I. 02-04-68 n. 1444 prescrive per le fronti degli edifici e comunque non inferiore a m. 5,00.

PRESA D'ATTO

Restano salve eventuali specifiche diverse indicazioni formulate nelle presenti norme ;

- b) pareti cieche: non inferiore a m 5,00 oppure in aderenza (a meno dei giunti tecnici).

Nelle zone omogenee "B1" – "B2" – "B3a" – "B4" – "B5", la costruzione di un piano fuori terra, d'altezza non superiore a m 3,50, esclusivamente destinato a parcheggio e vincolato permanentemente a tale uso con atto pubblico, deroga dal limite del volume, del numero di piani e dell'altezza limite consentiti. A tal fine, dal calcolo del volume, dell'altezza dell'edificio e del numero di piani, si sottrae il piano destinato a parcheggio, computandone l'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

La superficie a parcheggio ricavata nei modi sopradetti, non sostituisce ma si aggiunge a quella minima obbligatoria disposta dalla Legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modifiche.

Al piano terra degli edifici, la realizzazione di portici su fronti direttamente prospettanti su strade o piazze pubbliche, determina lo scorporo, dal computo della superficie utile dello stesso piano, di una superficie di entità pari a quella dei portici stessi, alle seguenti condizioni:

- 1) La superficie utile scorporata afferisca esclusivamente ad attività commerciali, direzionali e artigianali non moleste o nocive e sia univocamente determinata;
- 2) La superficie di cui al precedente punto 1) sia permanentemente vincolata, con atto notarile, alle destinazioni di cui allo stesso punto 1);
- 3) I portici interessino tutta la fronte lato strada o piazza e siano completamente aperti ed accessibili su tutti i lati;
- 4) I portici abbiano una profondità di almeno m 3.00;
- 5) I portici siano permanentemente adibiti ad uso pubblico tramite atto notarile, con il quale venga assunto l'obbligo dei proprietari, della manutenzione dell'illuminazione con l'onere a proprio carico.

PRESA D'ATTO**CAPITOLO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA****art. 4 Categorie di intervento**

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) opere per la quale si richiede la semplice autorizzazione;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) opere interne;
- g) demolizione;
- h) costruzioni precarie;
- i) nuova edificazione;
- j) variazione della destinazione d'uso;
- k) ristrutturazione urbanistica;
- l) nuovo impianto;
- m) attrezzatura ed uso del territorio.

PRESA D'ATTO

art. 5 Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'Art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- d) tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. n. 37/85.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- b) sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- c) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti; sistemi di pesatura;
- d) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- e) passerelle a sostegno di tubazione purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda ;
- f) vasche di trattamento e di decantazione;
- g) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- h) impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione ordinaria anche la realizzazione di impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

art. 6 Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;

PRESA D'ATTO

- b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
- c) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- d) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- e) la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- f) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- g) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;
- h) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica l'autorizzazione deve essere esplicita.

Le procedure di rilascio delle A.E. sono regolamentate dalle presenti norme ove non diversamente previsto da provvedimenti adottati a mezzo di Deliberazioni dell'Ente.

art. 7 Altre opere per le quali è prescritta l'autorizzazione

E' prescritta l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori anche per le seguenti opere:

- a) la modifica della tipologia della copertura;
- b) la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- c) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze, sia su spazi privati come cortili, strade private, ecc.;
- d) la realizzazione di cancelli e recinzioni;
- e) la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,90, nelle aree edificate;
- f) l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del Regolamento edilizio vigente;
- g) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- h) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- i) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- j) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- k) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- l) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

PRESA D'ATTO

Le procedure di rilascio delle A.E. sono regolamentate dalle presenti norme ove non diversamente previsto da provvedimenti adottati a mezzo di Deliberazioni dell'Ente.

art. 8 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- f) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

L'intervento di restauro e risanamento è soggetto ad autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 L. R. 37/85.

art. 9 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- b) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
- c) quelli consistenti nella demolizione (anche parziale) e successiva ricostruzione del fabbricato nel rispetto della sagoma, della volumetria, numero dei piani, area

PRESA D'ATTO

di sedime (identica ubicazione con mantenimento dei diritti acquisiti), nel rispetto dell'ambiente circostante, della tipologia e delle caratteristiche.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a rilascio di concessione edilizia da parte del Sindaco.

art. 10 Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone "A" di cui al D.I. 02-04-68 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui ai commi precedenti, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

PRESA D'ATTO

art. 11 Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, tranne i casi in cui siano previsti interventi nelle zone "A1" delle presenti norme, che sono soggetti a concessione edilizia.

art. 12 Costruzioni precarie

Non sono subordinate alla autorizzazione del Sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

art. 13 Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza non inferiore a m. 3,00, salvi gli interventi di cui al precedente art. 7 e quelli di cui all'art. 5 della L.R. n. 37/85.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia.

I chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburante, ecc.), anche se prefabbricati, in quanto incidenti profondamente sull'arredo urbano, sono assoggettati a concessione edilizia, se ricadenti su suolo pubblico.

art. 14 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi di cui all'art. 24 delle presenti norme.

Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione, con l'osservanza delle condizioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 37/85.

art. 15 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Il tipo di intervento prevede anche la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal Piano Regolatore Generale o dai successivi Piani Esecutivi.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano Esecutivo.

PRESA D'ATTO

art. 16 Attrezzatura ed uso del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

In particolare, rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio, nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radiotelevisive.

Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acque dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche.

Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione.

PRESA D'ATTO**TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.****CAPITOLO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE****art. 17 Attuazione programmata del P.R.G.**

Il piano regolatore Generale si attua attraverso i Piani esecutivi, di iniziativa pubblica e/o privata, previsti dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali ed attraverso Concessioni o Autorizzazioni Edilizie, conformemente alla programmazione finanziaria e delle opere pubbliche del Comune.

Il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati in rapporto alle previsioni della spesa pubblica.

Il P.P.A. ha durata da 3 a 5 anni e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione.

Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree di espansione individuate dallo stesso, i privati aventi titolo non abbiano presentato domanda di concessione, il Comune, con deliberazione consiliare, procede all'esproprio delle aree stesse oppure al loro reinserimento nei successivi P.P.A.

Al di fuori dei P.P.A. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9 della L.N. n. 10/77 e di cui all'art. 6 della L.N. n. 94/82.

art. 18 Piani Esecutivi

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

- 1) in tutte le zone indicate nella presente normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a Piano Esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

art. 18 bis Vincolo di inedificabilità assoluta nei Piani Esecutivi

Ferma restando la destinazione di zona con relativi indici e parametri nell'ambito delle aree sottoposte a P.P.E., le parti del territorio perimetrate a tratteggio ed individuate da asterisco sono vincolate ad inedificabilità assoluta.

In sede di P.P.E., a seguito del relativo studio geologico particolareggiato redatto alla scala di maggior dettaglio, sono ammissibili risultanze che valgano a precisare e modificare l'andamento del perimetro a tratteggio di cui al comma precedente del presente articolo.

PRESA D'ATTO

art. 19 Contenuti dei Piani Esecutivi

I progetti dei Piani Esecutivi devono contenere gli elaborati all'uopo previsti dal Regolamento Edilizio per i Piani di Lottizzazione di iniziativa privata e gli elaborati prescritti dalla vigente legislazione per i Piani Esecutivi di iniziativa Pubblica.

art. 20 Piani-quadro

Nelle zone nelle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione di Piani Esecutivi estesi a tutta la zona, il Consiglio Comunale, anche su proposta dei singoli proprietari, può predisporre appositi Piani-quadro, allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di consentire al Comune l'adozione di Piani Esecutivi parziali.

Il Piano-quadro, che non ha valore di Piano Esecutivo, contiene:

- a) la suddivisione della zona omogenea in ambiti di intervento urbanistico particolareggiato;
- b) una relazione nella quale sono esplicitati i criteri seguiti nella suddivisione in ambiti di intervento, con riferimento alle volumetrie realizzabili ed alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

art. 21 Convenzioni di lottizzazione

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta secondo i contenuti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge ed indicati nel Regolamento Edilizio.

art. 22 Opere di urbanizzazione

Sono opere di *urbanizzazione primaria*:

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

Sono opere di *urbanizzazione secondaria*:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole d'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal Piano Regolatore Generale, con riferimento agli standards urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, tenendo conto delle recenti modificazioni della struttura demografica.

PRESA D'ATTO

art. 23 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

art. 24 Dotazione di parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di queste, adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,50 x 5,00. La superficie convenzionale di ciascun posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25.

Devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 comma 2 e 3 del D.P.R.S. 11/07/2000. In particolare, all'interno delle parti di territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico, per parcheggi pertinenziali di capacità superiore ai 100 posti auto, per la parte eccedente i 2500 mq, sono prescritte soluzioni interrato e/o pluripiano.

Le nuove costruzioni, le demolizioni e ricostruzioni, nonché le variazioni di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale per superfici superiori al maggiore dei valori tra il 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata (in caso di ampliamento) e a mq 300, anche senza incremento di volume edilizio, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurati ai seguenti standards:

- a) nelle zone residenziali: mq 10 per ogni 100 mc di volume del fabbricato definito al precedente articolo 3;
- b) nelle zone produttive del settore secondario: mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile;
- c) nelle zone direzionali: mq 20 per ogni 50 mq di superficie;
- d) nelle zone alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.
- e) nelle zone commerciali:
 - 1) esercizi di vicinato: mq 10 ogni 100 mc del fabbricato definito al precedente art. 3, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
 - 2) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - 3) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - 4) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - 5) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - 6) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - 7) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq: va richiesta una dotazione di mq 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
 - 8) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

PRESA D'ATTO

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta 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.

Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali. La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 comma 2 e 3 del D.P.R.S. 11/07/2000. In particolare, all'interno delle parti di territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico, per parcheggi pertinenziali di capacità superiore ai 100 posti auto, per la parte eccedente i 2500 mq, sono prescritte soluzioni interrato e/o pluripiano.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, limitatamente al volume demolito, nonché di variazione di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale per superfici superiori a mq 300, nelle zone "A" e "B", la superficie minima da destinare a parcheggio è ridotta a metà. Tale riduzione si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale 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, qualunque sia la zona territoriale omogenea di ricadenza. Gli spazi elencati sono aggiuntivi rispetto a quelli previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

I progetti relativi devono indicare sia i posti-macchina, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, nel rispetto del precedente articolo 3, purché asserviti alle unità immobiliari. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi già approvati alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. .

PRESA D'ATTO

art. 25 Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Esecutivo e in quelle regolate da Piani Esecutivi approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o alla comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori.

Nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme e nelle aree appositamente delimitate dai Piani Esecutivi, l'intervento diretto è subordinato alla approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un Progetto Architettonico Unitario, presentato dai proprietari interessati, costituito da relazione tecnica, piante, prospetti e sezioni nel rapporto 1:200 e schema della convenzione da accompagnare alla concessione edilizia.

art. 26 Concessione edilizia

Salvo quanto previsto al successivo art. 28, salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco e salvo quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 37/85, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a Concessione Edilizia.

La Concessione Edilizia è redatta secondo i contenuti prescritti dalle vigenti disposizioni di legge ed indicati nel Regolamento Edilizio.

art. 27 Articolo cassato dal D.D.R. n. 686/2002

PRESA D'ATTO

art. 28 Autorizzazione edilizia

L'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre i casi indicati dalla vigente legislazione, è soggetta ad Autorizzazione del Sindaco.

L'Autorizzazione Edilizia deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

art. 28bis Conferenza di servizi per grandi strutture di vendita.

Per l'edificazione di unità edilizie destinate a grandi strutture di vendita e grandi centri commerciali, per cui il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla determinazione della Conferenza di servizi di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. n. 28/99, si applicano i procedimenti di cui alla legge medesima ed alle "Norme sul procedimento concernente le domande relative alle grandi strutture di vendita, sulla partecipazione al procedimento amministrativo e di funzionamento delle conferenze di servizi di cui all'art. 9, comma 5, delle legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28" emanate con D.P.R.S. 26 luglio 2000, ivi compresi i termini per il rilascio dei titoli di autorizzazione e abilitazione.

Ove l'insediamento commerciale debba realizzarsi in zone soggette a piano esecutivo, le predette conferenze di servizi esprimono le proprie determinazioni in ordine ai progetti presentati corredati della documentazione comunque necessaria ai fini dell'esame dei piani esecutivi. La determinazione positiva della Conferenza di servizi, costituisce condizione sufficiente per il rilascio della concessione edilizia, fermo restando l'obbligo di determinare, con atto d'obbligo, nel provvedimento finale di concessione, le cessioni e le eventuali monetizzazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il conseguimento degli standard urbanistici, nella misura prevista per i piani esecutivi.

PRESA D'ATTO**TITOLO III - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE****CAPITOLO I ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE****art. 29 Elenco delle zone**

Ai sensi della legislazione vigente il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE:
 - A1: Immobili di interesse storico, monumentale o ambientale;
 - A2: Urbane di interesse ambientale;
 - A3: Del Tirone e dei centri originari dei villaggi.

Gli edifici e complessi di particolare interesse storico-artistico e documentario sono individuati nelle tavole dello stato di fatto.

All'interno delle aree indicate con le lettere A, B e C nella Carta archeologica predisposta dalla Soprintendenza ai B.C.A., Sezione Beni Archeologici, ed allegata al P.R.G., ogni intervento di scavo relativo ad opere pubbliche e private soggette alla vigilanza comunale, deve essere preventivamente segnalato dai privati interessati o dal Comune alla Soprintendenza suddetta, che determinerà i criteri da seguire nella esecuzione dei lavori, e li comunicherà al Comune entro il termine di 40 giorni.

Tali criteri saranno riportati nella autorizzazione e/o concessione edilizia oppure nel provvedimento di approvazione dei progetti di opere pubbliche. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni di cui all'art. 61 del Regolamento Edilizio.

- ZONE "B": A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, URBANIZZATE, TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE:
 - B1: Zone edificate nell'ambito del Piano Borzi;
 - B2: Zone edificate di ristrutturazione per la formazione dei luoghi centrali;
 - B3: Zone edificate sature urbane, (suddivise in sottozone B3a, B3b);
 - B4: Zone di completamento (suddivise in sottozone B4a, B4b, B4c, B4d, B4e);
 - B5: Zone di recupero e di riqualificazione (suddivise in sottozone B5a, B5b).
- ZONE "C": A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DI ESPANSIONE E DI NUOVO IMPIANTO:
 - C1: Zone di espansione del capoluogo e dei villaggi (suddivise in sottozone C1a, C1b, C1c, C1d, C1e);
 - C2: Zone di espansione destinate alla edilizia economica e popolare e di espansione in corso di attuazione (suddivise in sottozone C2a, C2b, C2c e C2d);
 - C3: Zone di nuovo impianto destinate alla formazione di luoghi centrali;
 - C4: Zone destinate a residenza e attrezzature turistiche integrate;
 - C5: Zone destinate a residenza e attrezzature turistiche integrate;
 - C6: Zone destinate ad attrezzature turistiche alberghiere ed extra alberghiere.
-

PRESA D'ATTO

- ZONE "D": A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE:
 - D1: Produttiva e commerciale, di completamento e ristrutturazione;
 - D2: Produttiva e commerciale, di nuovo impianto;

- ZONE "E": A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA, A BOSCO, A PASCOLO:
 - E1: Verde agricolo;
 - E2: Verde ambientale;
 - E3: Verde speciale agricolo.

- ZONE "F": SERVIZI URBANI E TERRITORIALI:
 - Fe: Servizi urbani e territoriali esistenti;
 - F1: Servizi territoriali di progetto;
 - F2: Parchi Pubblici attrezzati urbani e territoriali.

- ZONE "G": VERDE PRIVATO.

- ZONE "SP": SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE (STANDARDS URBANISTICI).

- ZONE "H": PORTUALI, FERROVIARIE, MILITARI E TECNOLOGICHE:
 - H1: Aree portuali;
 - H2: Aree ferroviarie;
 - H3: Aree cimiteriali;
 - H4: Zone e Impianti militari
 - H5: Impianti ed attrezzature tecnologiche.

- ZONE "I": AREE VINCOLATE:
 - I1: Aree di rispetto autostradale;
 - I2: Aree di rispetto cimiteriale;
 - I3: Aree boschive e forestali;

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto, superficie riservata agli spazi pubblici e distanze) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari e territoriali di edificabilità, superficie coperta).

PRESA D'ATTO

art. 30 Destinazioni di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali relativi agli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita, dei centri commerciali locali urbani e dei medi centri commerciali (ad esclusione delle grandi strutture di vendita e dei grandi centri commerciali di cui all'art. 3 e all'4 del D.P.R.S. 11/07/2000) secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su parere della U.S.L. competente.

La destinazione residenziale si intende inoltre compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena. In ogni caso, la realizzazione di servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, direzionale, ricreativo e per il tempo libero, anche privati, di carattere urbano e di quartiere (con esclusione di ospedali ed istituti di pena) è consentita in tutte le zone omogenee "A" - "B" - "C" - "D", nel rispetto di indici, parametri e modalità esecutive indicati, nelle presenti norme, per ciascuna zona.

Non sono consentite nelle zone residenziali attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

All'interno delle zone A non sono consentite destinazione d'uso per l'insediamento di nuove officine meccaniche, di elettrauto, carrozziere e similari, né sono altresì consentiti subentri alle stesse attività che, allo scadere della licenza, dovranno essere trasferite in altri siti compatibili.

art. 30 bis Riferimenti alla relazione geologica

I progetti di edilizia sia pubblica che privata devono adottare i parametri indicati nella relazione geologica che accompagna il piano e tenere conto dei fattori condizionanti di natura idrogeologica e litologica ivi evidenziati.

CAPITOLO II ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE

art. 31 Definizione

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39.

Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 30.

PRESA D'ATTO

art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione.

Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura.

Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A..

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

art. 33 Zone A2: urbane di interesse ambientale

Comprendono il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade gran parte degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è comunque definita dalle regole del Piano Borzì, il quale rispettava i siti dei principali monumenti sopravvissuti al terremoto e definiva in funzione di essi il tracciato viario principale.

Oggetto di conservazione è pertanto il tessuto urbano ed edilizio, con le principali caratteristiche di altezza e di finitura degli edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazioni delle destinazioni d'uso, previa autorizzazione o concessione edilizia.

Nei *lotti liberi* è ammessa, previo rilascio di concessione edilizia corredata da favorevole parere della Soprintendenza B.C.A., la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici :

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_f = mc/mq$ 5,00

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- m 14,50; con 4 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

PRESA D'ATTO

Per le operazioni di risanamento conservativo non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita;
- b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacate e di esiguo spessore (max cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml. 1,00. essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale;
- c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili;
- d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permessi avvolgibili in legno mentre sono esclusi avvolgibili in plastica e tende alla veneziana o simili;
- e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto;
- f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;
- g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti, nonché le insegne a bandiera ed i cartelloni pubblicitari ubicati sulle terrazze degli edifici.

E ammessa la trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per interi edifici, con imposta delle falde alla sommità dei parapetti pieni se esistenti, pendenza massima di 30° e colmo ad altezza non superiore a m 2,40 dalla quota di imposta. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

art. 34 Zone A3: del Tirone, della valle della Badiazza e dei centri originari dei villaggi

PRESA D'ATTO

Comprendono tessuti caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio precedente al terremoto del 1908, presente in molti villaggi, nell'area urbana denominata il "Tirone" e nell'insediamento diffuso a carattere storico, paesistico e ambientale della valle della "Badiazza".

E' prescritta la formazione di Piano Particolareggiato esteso all'intera zona; nelle more, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione previo consolidamento statico dell'immobile.

In tutti i villaggi, nelle more della formazione del Piano Particolareggiato, sono altresì consentiti interventi di nuova edificazione alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di sostituzione edilizia, gli immobili da sostituire siano assolutamente privi di valori formali, culturali, storici o ambientali;
- b) su strade o spazi pubblici non vengano previsti corpi avanzati rispetto agli allineamenti esistenti o preesistenti;
- c) l'altezza massima (misurata all'estradosso e/o al colmo, qualunque esso sia, posizionato più in alto nell'edificio, compreso l'eventuale torrino scala) non superi, analogicamente e per le parti corrispondenti, la maggiore tra le altezze di tutti gli edifici immediatamente circostanti (intesi come fabbricati dotati di una propria autonomia statica);
- d) non venga comunque superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 3,00, con altezza massima e numero massimo di piani fuori terra (compreso eventuale porticato) pari a m 11 e tre piani; la rispondenza a detti indici e parametri deve essere determinata con i criteri di cui al precedente art. 3;
- e) siano rigorosamente e pedissequamente rispettate tutte le prescrizioni particolari riportate nel precedente art. 33 (lettere a, b, c, d, e, f, g) e le stesse siano oggetto di apposita progettazione particolareggiata con particolari costruttivi rappresentati anche alla scala 1/1, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia e degli Enti territorialmente competenti per la salvaguardia dei beni culturali, architettonici ed ambientali;
- f) anche l'edificazione di eventuali lotti liberi o il completamento di lotti già edificati avvengano nel rigoroso rispetto di tutte le condizioni sopra indicate.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 33.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

Il Piano Particolareggiato, da redigere previa specifica relazione geologica con particolare riguardo agli aspetti geosismici, dovrà prevedere che sia gli interventi edilizi sugli immobili esistenti sia quelli di nuovo impianto vengano supportati da strutture antisismiche con le prescrizioni particolari di cui ai relativi approfondimenti geosismici. Inoltre, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un calendato programma di adeguamento sismico di tutti gli immobili esistenti, con specifiche prescrizioni di immediatezza per gli immobili oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

In tutti gli spazi pubblici o comunque visibili da pubbliche strade o piazze, gli interventi che interessano elementi di arredo urbano, quali corpi illuminanti, fondi stradali, antiche fontane ed altre emergenze architettoniche, devono essere volti alla salvaguardia o al recupero dei valori formali degli stessi, nel rispetto delle caratteristiche tipiche e d'epoca del Villaggio.

A tal fine, particolare cura deve essere prestata nella scelta dei materiali e delle caratteristiche costruttive, privilegiando quelle tipiche del luogo.

Deve escludersi tassativamente il rifacimento dei fondi stradali per mezzo di bitumazione e la collocazione di corpi illuminanti abbaglianti o con caratteristiche estetiche che non si armonizzano con i valori formali del contesto ambientale.

PRESA D'ATTO

CAPITOLO III ZONE "B" e "C": A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

art. 35 Destinazioni d'uso ammesse

Le zone B e C sono destinate alla residenza, ai sensi del precedente art. 30.
Nelle zone "B" è consentita la realizzazione di edifici destinati a parcheggio.

art. 36 Zona "B1" - Residenziali del Centro Urbano

Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2.

In tale zona si riscontra la compresenza di isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente ed architettonicamente unitari ed uniformi, con altri costituiti da interventi edilizi frazionati ed architettonicamente disomogenei, nei quali molte costruzioni sono state sostituite da edifici recenti.

Nella zona B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati, nel rispetto dei seguenti indici :

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- *If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell' isolato*
- *Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:*
- *m 21,70 con 7 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

art. 37 Zona "B2" - Edificate a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale - Zona di via La Farina

Comprende l'area a valle della via La Farina caratterizzata da edilizia disomogenea per tipologie e per destinazione d'uso (residenze, uffici, attività commerciali, attività industriali) che, in alcune parti, presenta anche fenomeni di abbandono, di marginalità e di degrado.

Si prevede in quest'area la localizzazione di funzioni residenziali, commerciali e direzionali.

PRESA D'ATTO

Nella zona B2 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, nuova costruzione o variazione delle destinazioni d'uso, i volumi destinati all'edilizia residenziale non possono superare il 50% del totale.

Il P.R.G. si attua attraverso Piano Esecutivo Unitario di iniziativa pubblica che ricomprende tutte le zone omogenee "B2". Nelle more della redazione del Piano Esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo e di variazione delle destinazioni, compatibilmente con i parametri indicati nel presente articolo. Il Piano Esecutivo verrà redatto nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_f = mc/mq$ 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato
- Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:*
- m 21,70 con 7 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Per la dotazione di superfici a parcheggio, anche in caso di variazione della destinazione d'uso, valgono le prescrizioni dell'art. 24 delle presenti norme.

Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

art. 38 Zone "B3a" – Sature

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport,

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme .

art. 38 bis Zone "B3b" – Di particolare interesse tipologico

Comprendono zone del centro urbano caratterizzate da un tessuto edilizio nel quale si distingue la tipologia dell'isolato messinese con corte o attraversamenti, di notevole interesse urbanistico ed ambientale.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro conservativo e variazione delle destinazioni d'uso limitatamente ad attività complementari alla residenza (studi professionali,

PRESA D'ATTO

bar ed attività artigianali) con esclusione di attività artigianali rumorose e/o comunque inquinanti. Non è ammesso alcun incremento dei volumi esistenti.

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione). Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.24 delle presenti norme.

art. 39 Zone "B4" - Di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Sono suddivise in cinque sottozone :

- B4a : sono localizzate prevalentemente ai margini dei villaggi di Ganzirri e Sperone e sono caratterizzate da edilizia recente a carattere residenziale anche stagionale ;
- B4b : sono localizzate prevalentemente nelle frange urbane che ricomprendono i vecchi villaggi di cintura (Camaro, Santo-Bordonaro, Gravitelli) e sono caratterizzate da notevole densità edilizia e tipologie non omogenee ;
- B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ;
- B4d : sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea ;
- B4e : sono localizzate prevalentemente lungo la fascia costiera nord e sono caratterizzate da edilizia recente, a carattere prevalentemente stagionale.

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4a $I_f = mc/mq$ 1,50
- sottozona B4b $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4c $I_f = mc/mq$ 5,00
- sottozona B4d $I_f = mc/mq$ 3,00
- sottozona B4e $I_f = mc/mq$ 1,50

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- B4a: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4b: m 14,50 con 4 piani fuori terra
- B4c: m 21,70 con 6 piani fuori terra
- B4d: m 11,00 con 3 piani fuori terra
- B4e: m 7,50 con 2 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

PRESA D'ATTO

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere.

L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme.

Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50.

Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori.

Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28 (vedi all. 1).

art. 40 Zone "B5" - Di recupero

Comprendono le parti edificate del territorio comunale caratterizzate da un tessuto urbanistico degradato e/o a prevalente presenza di edilizia abusiva, inadeguato ad interventi edificatori per singola concessione.

Si distinguono due sottozone :

- B5a: a prevalente presenza di edilizia abusiva a carattere stagionale ;
- B5b: a prevalente presenza di edilizia degradata.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona omogenea, o parziali, secondo le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 5.000 per le zone B5a e di mq 2.000 per le zone B5b.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani Quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a mq 5.000 per le B5a e mq 2.000 per le B5b.

I Piani Esecutivi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale:

- B5a : $It = 1,2 mc/mq$.
- B5b : $It = 3,00 mc/mq$.

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra, compreso eventuale portico:

- B5a : $m 7,50$ con 2 piani fuori terra

PRESA D'ATTO

- B5b :m 11,00 con 3 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme
Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Nelle more di approvazione dello strumento esecutivo sono consentiti, senza alcun aumento di volume edilizio, solamente gli interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di variazione delle destinazioni d'uso.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

Nelle zone B5a o parti di esse, ricadenti all'interno della fascia di cui all'art. 15 lett. a) della L.R. n. 78/76, non è consentita alcuna nuova edificazione o incremento dell'edificato esistente e pertanto, in esse, l'indice di edificabilità territoriale applicabile è pari a quello già esistente.

In sede di redazione dei Piani Esecutivi dovrà tenersi conto della eventuale non ammissibilità alla sanatoria di singoli immobili ai sensi della normativa vigente, ivi compreso il decimo comma dell'Art. 23 della L.R. n° 37/85.

Le evenienze di tale specie, potranno sia ridurre l'ambito dell'intervento esecutivo, sia incrementare la disponibilità per futuri progetti di urbanizzazione dei siti occupati dagli immobili ritenuti insanabili.

A tal uopo, lo studio dello stato di fatto dell'ambito da sottoporre al progetto esecutivo dovrà tenere conto degli immobili che hanno le caratteristiche della sanabilità.

Gli immobili così esclusi dall'ambito dell'intervento esecutivo saranno considerati zona B5 nel senso che nessun intervento edilizio di qualsiasi tipo può ritenersi ammissibile.

art. 40 bis Articolo superato dal D.D.R. n. 686/2002

art. 41 Zone "C1" - Di espansione

Comprendono parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale.

Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massima:

- C1a: 1,50 mc/mq
- C1b: 1,20 mc/mq
- C1c: 1,00 mc/mq
- C1d: 0,50 mc/mq
- C1e: 0,75 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra:

- C1a: m 18,00 con 5 piani compreso eventuale porticato
- C1b: m 11,00 con 3 piani compreso eventuale porticato
- C1c: m 11,00 con 3 piani compreso eventuale porticato
- C1d: m 7,50 con 2 piani compreso eventuale porticato
- C1e: m 16,50 con 5 piani compreso eventuale porticato

PRESA D'ATTO

Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Nelle zone "C1d" è consentita l'edificazione con edilizia di tipo rado, anche per l'Edilizia Economica e Popolare.

Nelle zone "C1e" è consentita l'edificazione promiscua a schiera o in linea, anche per l'Edilizia Economica e Popolare.

I Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere anche su proposta di uno o più proprietari titolari almeno di un ambito minimo di intervento di mq 10.000.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a 10.000 mq.

Nella zona centrale di S. Licandro l'edificazione dovrà avvenire con altezza massima non superiore a m 14.50 fuori terra e numero massimo di piani fuori terra non superiore a 3 oltre eventuale porticato.

Nei villaggi, ad esclusione di quelli costieri, è ammessa anche la formazione di Piani Esecutivi di superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, a condizione che l'area pubblica per il verde attrezzato venga comunque interamente reperita all'interno dei Piani stessi. In tale caso, i Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da proprietari titolari di almeno un ambito minimo di intervento di mq 5.000.

All'interno della zona C1e di Torrente Trapani (introdotta con emendamento n. 19/002) e della zona C1d sulla tav. B2a.19 (introdotta con emendamento n. 19/006) (vedi all. 2) rimane inibita l'edificazione nelle parti oggetto di rilievo da parte del Genio Civile (parere n. 10278/2001), salvo diverso esplicito avviso degli organi competenti in sede di rilascio del parere di cui all'art. 13 della Legge n. 64/1974, a seguito di approfondimenti di ordine geologico, geotecnico e geosismico, nella fase della pianificazione esecutiva.

In tutte le zone omogenee "C" vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e dell'art. 15 della L.R. n. 71/78.

art. 42 Zone "C2" - Di espansione per l'edilizia economica e popolare

Comprendono le nuove zone di espansione destinate all'edilizia economica e popolare, sovvenzionata, convenzionata ed agevolata.

Il P.R.G. si attua per Piani di Zona, ai sensi della legge n. 167/1962, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massima:

- C2a: 1,00 mc/mq
- C2b: 1,20 mc/mq
- C2c: 1,50 mc/mq

Altezza massima e numero massimo dei piani fuori terra:

PRESA D'ATTO

- *da definire in sede di redazione dei Piani di Zona.*

E' consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la localizzazione di servizi di interesse comune (art. 3/b del D.I. 2.4.68 n. 1444) e di attività di tipo commerciale ed artigianale di servizio. I vani a tale scopo adibiti, se all'interno di edifici a destinazione economica e popolare, non costituiranno volume edilizio a condizione che siano oggetto di prezzi di vendita e canoni di locazione opportunamente convenzionati, disciplinati in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, anche per quanto riguarda le modalità esecutive e la percentuale volumetrica consentita fuori volume, che comunque non potrà superare la misura massima del 5% del volume complessivo residenziale insediabile previsto dallo strumento urbanistico esecutivo.

Saranno inoltre previste aree, distinte da quelle residenziali, destinate alla costruzione di manufatti per la localizzazione di funzioni commerciali e/o di artigianato di servizio nella misura aggiuntiva massima del 5% del volume residenziale insediabile nei singoli Piani di Zona.

I vani non computati ai fini del volume edilizio ai sensi dei commi precedenti, saranno comunque soggetti agli oneri concessori nella misura e nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Per le zone C2 di Galati e di Bordonaro, l'edificabilità delle aree resta subordinata ad approfondimenti geologici, a carattere prescrittivi e propedeutici alle valutazioni di edificabilità secondo le previsioni di piano, e relative approvazioni dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi del punto H del DM 11.03.1988, con particolare riferimento ai locali aspetti sismotettonici e di pericolosità idraulica.

In tutte le zone omogenee "C" vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e dell'art. 15 della L.R. n. 71/78.

art. 42 bis - Zone "C2d" - Piani Esecutivi in corso di attuazione o deliberati

Le zone C2d comprendono Piani di Zona, Programmi Costruttivi, Piani di Recupero, Zone C6 di cui al D.A. n. 333/86 e Piani di Lottizzazione, operanti o già deliberati dal Consiglio Comunale alla data di adozione della presente Variante Generale.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La zona "C2d" deve essere riferita anche a quelle parti delle lottizzazioni destinate a viabilità a fondo cieco, e comunque già previste dallo strumento urbanistico generale, ferma restando la capacità insediativa prevista originariamente.

art. 43 Zona "C3" - Di espansione mista residenziale, commerciale e direzionale

Comprendono le zone di espansione in cui dovranno integrarsi funzioni miste commerciali, direzionali, terziarie superiori e residenziali.

Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale massimo:

- $It = mc/mq 1,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

PRESA D'ATTO

- *m 18,00; 5 piani fuori terra*

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

I volumi destinati all'edilizia residenziale non possono superare il 50% del totale.

Vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e dell'art. 15 della L.R. n. 71/78.

PRESA D'ATTO

art. 44 Zone "C4", "C5", "C6" - Residenziali turistiche e/o ricettive

Comprendono aree destinate a residenza stagionale e/o ad attività ricettive nel rispetto dei caratteri del paesaggio.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi, estesi alle intere zone, nel rispetto dei seguenti indici e delle specifiche prescrizioni:

- **Zona C4** (zona destinata a residenza stagionale, in cui sono ammessi insediamenti ricettivi):
 - *Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = mc/mq$ 0,40;*
 - *Hm = m 7,50 con 2 piani fuori terra*
 - *Distanza dalle costruzioni: m 10,00 o 0,00 per pareti cieche*
 - *Distanza dai confini : m 5,00 o 0,00 per pareti cieche*
 - *Indice di piantumazione: un albero di alto fusto ogni 100 mc realizzati*

- **Zona C5** (zona destinata a residenza stagionale, in cui sono ammessi insediamenti ricettivi):
 - *Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = mc/mq$ 0,75, ;*
 - *Hm = m 11,00 con 3 piani fuori terra*
 - *Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
 - *Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
 - *Indice di piantumazione: un albero di alto fusto ogni 100 mc realizzati*

- **Zona C6** (insediamenti ricettivi con attrezzature per il ristoro e per il tempo libero, con esclusione di edifici destinati ad abitazioni):
 - *Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = mc/mq$ 0,75*
 - *Hm = m 11,00 con 3 piani fuori terra*
 - *Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
 - *Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
 - *Indice di piantumazione: un albero di alto fusto ogni 100 mc realizzati*

Le zone C4 e C6 di Orto Liuzzo sono ricomprese negli ambiti di intervento unitario di cui all'articolo 65 delle presenti norme.

I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari titolari di almeno un ambito minimo di intervento di 10.000 metri quadrati.

Nei casi in cui sono predisposti i Piani-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore a 10.000 mq.

Nei villaggi, ad esclusione di quelli costieri, è ammessa anche la formazione di Piani Esecutivi di superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, a condizione che l'area pubblica per il verde attrezzato venga comunque interamente reperita all'interno dei Piani stessi. In tale caso, i Piani Quadro di cui all'art. 20 possono essere proposti da proprietari titolari di almeno un ambito minimo di intervento di mq 5.000

PRESA D'ATTO

In sede di formazione e di attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici), da destinare, soprattutto, a verde pubblico, saranno pari a 24 mq. per 100 mc. di volume edificato.

In tutte le zone omogenee "C" vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e dell'art. 15 della L.R. n. 71/78.

CAPITOLO IV ZONE "D": A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

art. 45 Definizione

Le zone a destinazione produttiva e commerciale sono destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali e, in misura non prevalente, espositive, direzionali, di stoccaggio e attività connesse con la comunicazione ed i trasporti.

Nel rispetto degli indici di zona é consentita la realizzazione di edifici di servizio, (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo etc.), di una unità residenziale non eccedente mc. 400 per ogni unità produttiva artigianale e per ogni unità commerciale o insieme di unità commerciali di superficie utile non inferiore a mq 1500 e di più unità residenziali, ciascuna non eccedente mc 400, destinate a personale di custodia e foresteria nelle unità produttive industriali, la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Sono consentite attività espositive e di commercializzazione dei vari prodotti.

Nelle zone "D" ricadenti all'interno del Piano Regolatore del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale eventualmente adottato o vigente, la destinazione produttiva o industriale deve essere prevalente sulle altre destinazioni consentite.

art. 46 Zone "D1" - Esistenti e di completamento

Comprendono le parti del territorio comunale, pressoché totalmente edificate, con destinazione prevalentemente commerciale, industriale ed artigianale Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (autorizzazione o concessione), nel rispetto dei seguenti indici:

- *Rapporto di copertura massimo $R_c = 60\%$;*
- *$H_m = m 12,00$ (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)*
- *Spazi per servizi nella misura di cui all'art. 5 D.M. 2/4/68*
- *Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
- *Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00.

PRESA D'ATTO

Nei casi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, vanno reperiti parcheggi in misura di 10,00 mq. per ogni 100 mq. di costruzione.

art. 47 Zone "D2" - Di espansione

Zone D2a

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti industriali, commerciali ed artigianali ed alle altre attività di cui al precedente art. 45.

Il P.R.G. si attua per Piano Esecutivo, esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

- *Rapporto di copertura massimo Rc 50% del lotto*
- *Hm = m 12,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici)*
- *Distanza dalle costruzioni: pari all'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*
- *Distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto o 0,00 per pareti cieche*

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con finestre che, ai sensi della vigente legislazione, non possano costituire servitù di affaccio o di vista; la distanza minima da tali pareti non deve comunque essere inferiore a m 5,00.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68 relative ai servizi.

Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse agli insediamenti produttivi di cui agli artt. 46 e 47, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n. 28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

PRESA D'ATTO

Zone D2b

Comprendono i Piani esecutivi in corso di attuazione o deliberati.

Tali zone, nella loro attuazione, sono disciplinate dalla normativa e dalle indicazioni cartografiche dei relativi strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Sono altresì consentiti adeguamenti e cambi di destinazione d'uso secondo le previsioni del presente articolo e del precedente art. 45. Se i predetti adeguamenti interessino Piani esecutivi di lottizzazione in corso di attuazione, nel caso in cui comportino variazioni in aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici, dovrà essere proposta variante al Piano esecutivo o di lottizzazione.

CAPITOLO V ZONE "E": AGRICOLE

art. 48 Definizione

Le zone E comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, comprese le attività agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. .

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività primarie e con l' agriturismo.

Ogni intervento di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione sarà realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del luogo, anche mediante l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 19/11/91.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

art. 49 Zone "E1" - Verde agricolo

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;

PRESA D'ATTO

- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ;
- f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.

Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici :

indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:

- $I_f=0,03$ mc/mq ;

rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo :

- $R_c=1/100$;

distanze :

- come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;

altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche :

- m 7,50 con due piani fuori terra ;

altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo :

- m 4,00 con un piano fuori terra.

art. 50 Zone "E2" - Verde ambientale

Non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali e ambientali, né alcuna nuova edificazione.

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

E' ammessa inoltre la utilizzazione agricola dei terreni senza nuova edificazione e nel rigoroso rispetto ambientale e, in particolare, del patrimonio arboreo.

Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale compresi in tale zona, nell'ambito delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo ammesse e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, è consentita la demolizione delle sole parti prive di valore storico, artistico o ambientale o di epoca recente, previo nulla osta della competente Soprintendenza B.C.A. .

L'Amministrazione Comunale promuoverà le opportune convenzioni con gli enti o i singoli proprietari di tali edifici per ottenere il recupero parziale o totale all'uso collettivo.

art. 51 Zone "E3" - Verde speciale agricolo

Valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 49.

Per aziende singole o associate, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera zona omogenea, nel rispetto dei seguenti indici :

indice di fabbricabilità fondiario:

- $I_f=0,03$ mc/mq per residenze anche con attività agrituristiche;

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

distanze :

- minima dai confini m 10,00 ;

altezza massima per residenze ed attività agrituristiche :

PRESA D'ATTO

- *m 7,50 con due piani fuori terra ;*

I Piani esecutivi di cui al comma precedente dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 49 delle presenti norme.

E' ammessa la formazione dei Piani Quadro di cui al precedente art. 20, estesi all'intera zona, anche su proposta di aziende singole o associate della superficie minima complessiva di Ha 10,00.

Nel caso di predisposizione dei Piani Quadro di cui al comma precedente, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi estesi alle intere zone o a parti di esse aventi comunque superficie non inferiore a Ha 10,00, nel rispetto degli stessi indici e prescrizioni di cui al presente articolo.

CAPITOLO VI ZONE "F", "G", "SP": PER SERVIZI, VERDE PRIVATO E ATTREZZATURE

art. 52 Definizione

Le zone comprese nel presente capitolo sono riservate ai servizi di interesse urbano, alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, al verde di protezione e di arredo e ai servizi di quartiere, nonché al verde privato.

Esse si articolano in:

- Zone Fe: Servizi urbani e territoriali esistenti;
- Zone F1: Servizi territoriali di progetto;
- Zone F2: Parchi pubblici attrezzati, urbani e territoriali;
- Zone G: Verde privato;
- Zone SP: Servizi di quartiere.

art. 53 Zone "Fe" - Servizi territoriali esistenti

Comprendono le aree di pertinenza di servizi territoriali esistenti, come l'università, gli ospedali e gli altri impianti pubblici territoriali.

Sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di completamento nei limiti dei parametri previsti per le corrispondenti zone F1 (Servizi territoriali di progetto).

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

PRESA D'ATTO

art. 54 Zone "F1" - Servizi territoriali di progetto

Sono indicate con apposita simbologia nelle planimetrie del P.R.G. .

Sono, di norma, destinate ad uso pubblico e si articolano nelle seguenti sottozone:

- **F1a**: attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (istituti professionali, licei, altre scuole medie superiori);
- **F1b**: università, istituti di ricerca, laboratori ;
- **F1c**: attrezzature sociali e servizi veterinari;
- **F1d**: residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi ;
- **F1e**: carceri, caserme;
- **F1f**: attrezzature per i trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc.;
- **F1g**: attrezzature sanitarie (ospedali) ;
- **F1h**: attrezzature sportive di interesse urbano, anche a carattere spettacolare;
- **F1i**: attrezzature per la cultura e per il tempo libero;
- **F1l**: uffici (di enti pubblici aperti al pubblico) e fiera (quartiere fieristico) ;
- **F1m** : aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica; deve essere previsto uno specifico porto canale per la navigazione da diporto e la pesca, con le relative attrezzature di servizio, alla foce del Torrente Giampileri, curando particolarmente lo Studio di Impatto Ambientale;
- **F1n** : Fascia costiera.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi estesi all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

- **F1a**: attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo (istituti professionali, licei, altre scuole medie superiori);
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,50*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- **F1b**: università, istituti di ricerca, laboratori ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,50*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- **F1c**: attrezzature sociali e servizi veterinari;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- **F1d**: residenze collettive, istituti religiosi, case di cura e di riposo, sanatori, gerontocomi, colonie, alberghi per la gioventù e campeggi;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*
- **F1e**: carceri, caserme;

PRESA D'ATTO

- *indice di fabbricabilità territoriale : in funzione delle specifiche norme di settore*
- *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1f**: attrezzature per i trasporti pubblici, centri commerciali, parcheggi multipiano, motels, ecc. ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,75 con eccezione per i parcheggi multipiano o a silos da realizzare ai sensi e per gli effetti della legge "Tognoli"*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1g**: attrezzature sanitarie (ospedali) ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale, altezze e distanze: in funzione delle specifiche norme di settore.*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1h**: attrezzature sportive di interesse urbano, anche a carattere spettacolare ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale : in funzione delle specifiche norme di settore*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1i**: attrezzature per la cultura e per il tempo libero ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,40*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1l** : uffici (di enti pubblici aperti al pubblico) e fiera (quartiere fieristico) ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,50*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1m** : aree destinate alla fruizione del mare e ad impianti di portualità turistica ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale : in funzione delle specifiche norme di settore*
 - *nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

- **F1n** : fascia costiera ;
 - *indice di fabbricabilità territoriale : in funzione delle specifiche norme di settore*
 - *nelle zone demaniali marittime è consentita l'edificazione a seguito di concessione demaniale e nei limiti dell'art. 15 della L.R. n.78/76*
 - *in sede di Piano Esecutivo si definiranno altezze e distanze, nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68*

La delimitazione delle sottozone può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito delle zone F1.

PRESA D'ATTO

Sono ammesse deroghe all'indice volumetrico esclusivamente per edifici pubblici o di interesse pubblico.

In tutte le zone F1, ad eccezione delle sottozone F1b, F1e, ed F1l, è ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale. In zona F1f, per insediamenti a carattere commerciale, l'intervento è consentito con Piano esecutivo di iniziativa privata, nel rispetto degli indici previsti.

I Piani-quadro di cui al precedente art. 20 possono essere predisposti anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore almeno ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

Nell'ambito dei Piani-quadro di cui al precedente comma l'Amministrazione può consentire la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi alle intere zone o a parti di esse aventi, comunque, superficie non inferiore ai lotti funzionali previsti dalle normative relative agli specifici servizi da realizzare.

In sede di formazione e attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere preventivamente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

Gli interventi su complessi sanitari pubblici esistenti sono consentiti direttamente previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

art. 55 Zone "F2" - Parchi pubblici, urbani e territoriali

Comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano e territoriale, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi. Sono ammessi alloggi per custodi, con annesso deposito per attrezzi e macchine di servizio.

Il P.R.G. si attua per Piani Esecutivi di iniziativa comunale, estesi all'intera zona, nell'ambito dei quali vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire a condizione che il proprietario accetti, con apposita convenzione, l'accesso gratuito dei contadini.

Nell'ambito dei Piani Esecutivi di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può consentire la stipula di convenzioni per la concessione di aree al fine della realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico delle aree scoperte, i tempi e i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre i relativi oneri a carico del concessionario.

Nell'ambito delle aree per le quali nei Piani Esecutivi le attività agricole sono ritenute ammissibili, l'attività edilizia è consentita limitatamente alla stretta finalità agricola e ad opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico e igienico, con la esclusione di ogni nuova edificazione per qualsiasi destinazione.

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici, che potranno essere restaurati e utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi da prevedere a servizio del parco in linea di massima, salvo particolari condizioni orografiche e paesistiche del territorio, avranno una capienza di 20 posti macchina per ogni ettaro di parco e saranno alberati da almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq di parcheggio.

PRESA D'ATTO

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ai proprietari di aree ricadenti nelle zone F2 di mantenere la proprietà nel caso in cui essi accettino di convenzionarsi con il Comune ; in tal caso la convenzione dovrà prevedere i tempi di acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale e garantire l'immediato e gratuito accesso pubblico.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

art. 56 Zone "G" - Verde privato

Comprendono giardini privati e parchi di rilevanza ambientale.

E' prescritto il mantenimento migliorativo degli edifici e del verde.

Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

art. 57 Zone "SP" - Servizi Pubblici urbani esistenti e di progetto

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/1968:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;
- d) aree per parcheggi.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria, con l'individuazione di quelle relative a zone "A" e "B".

Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP. sono così definiti, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, per le categorie di cui al primo comma:

- a) mq. 4,5 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- b) mq. 2,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- c) mq. 9,0 ogni 100 mc. di volume edificabile;
- d) mq. 2,5 ogni 100 mc. di volume edificabile.

L'attuazione delle previsioni relative alle zone SP va subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico esteso all'intera zona

Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico. Ogni convenzione dovrà prevedere, in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la

PRESA D'ATTO

cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la concessione prevederà inoltre gli oneri a carico del concessionario

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici di quartiere avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici dalle Autorità competenti in ciascuna materia.

In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla stessa legge.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter delle presenti norme.

CAPITOLO VII ZONE "H" e "I": PORTUALI, FERROVIARIE, MILITARI, TECNOLOGICHE E VINCOLATE

art. 58 Zone "H1" - Aree portuali

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G. e comprendono aree prevalentemente di uso pubblico, destinate alle mobilità ed alle attività portuali.

Ogni intervento è subordinato alla approvazione di un Piano Esecutivo esteso all'intera zona.

art. 59 Zone "H2" - Aree ferroviarie

Sono destinate agli impianti e servizi ferroviari e sono soggetti al vincolo di assoluta inedificabilità, salvo per le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche del servizio, comprese le attività di carattere sociale, ricreativo e di accoglienza dei viaggiatori.

Deve essere rispettata la L.R. n. 78/76.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

art. 60 Zone "H3" - Aree cimiteriali

Il P.R.G. si attua secondo le specifiche norme di settore.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

art. 61 Zone "H4" - Zone e impianti militari

Il P.R.G. si attua secondo le specifiche norme di settore.

art. 62 Zone "H5" - Impianti e attrezzature tecnologiche

Il P.R.G. si attua secondo le specifiche norme di settore.

È ammessa la deroga di cui all'Art. 64 ter della presenti norme.

PRESA D'ATTO

art. 63 Zone "I1" e "I2" - Fasce di rispetto e linee di arretramento autostradale e cimiteriale

Comprendono le aree destinate alla protezione delle autostrade e dei cimiteri.

Tali aree sono inedificabili e in esse sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, inoltre, opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Le opere suddette devono poter essere rapidamente eliminate o asportate nel caso sia necessario allargare le strade.

Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono definite dalle vigenti leggi igienico-sanitarie.

Esse, comunque, non possono mai avere profondità minore di m. 50.

La fascia di rispetto di ciascun cimitero è quella fissata nei relativi decreti di carattere igienico e sanitario.

In mancanza è fissata in m 200.

PRESA D'ATTO

Art. 64 Zone "I3" - Boschi

÷

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11.

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

Art. 64 bis Fasce di rispetto delle faglie

Gli interventi edificatori nelle aree su cui ricadano le fasce di rispetto delle faglie dovranno essere preceduti da studi geologici, geognostici e geotecnici volti a definire la puntuale ubicazione delle faglie, natura e cinematica delle stesse, l'estensione dell'area/aree entro cui risultano ipotizzabili eventuali anomalie locali della risposta di sito a sisma intenso, i caratteri di inedificabilità o le condizioni di edificabilità e le soluzioni tecniche e/o le verifiche progettuali eventualmente da adottarsi. I dettami del presente articolo si applicano anche alle aree A, B, C e D.

Art. 64 ter Disposizioni in esecuzione delle norme di cui alla L.R. n° 16 del 06/04/96, come sostituita, modificata e integrata dalla L.R. 13/99 e dalla L.R. 6/2001

L'attività edilizia all'interno dei boschi e delle relative zone di rispetto è disciplinata dalle leggi Regionali che regolano la materia.

E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq, previa acquisizione preliminare dei pareri necessari per legge (Soprintendenza BB.CC.AA. e Ispettorato Ripartimentale delle Foreste).

Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per le zone territoriali omogenee agricole.

Nelle zone di rispetto dei boschi possono comunque essere consentiti la ricostruzione e l'adeguamento, anche in ampliamento, di edifici e strutture di particolare interesse pubblico, di valenza interregionale, impegnate nel campo della Ricerca Scientifica e della Sanità (con esclusione delle strutture private, anche se di uso pubblico), nel rispetto delle specifiche norme di settore. Tali ultimi interventi sono ammissibili previa deliberazione del Consiglio Comunale e preventivo parere favorevole della soprintendenza BB.CC.AA. e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

PRESA D'ATTO

Art. 64 quater Opere finalizzate alla protezione civile

Nelle more dell'approvazione del Piano di Protezione Civile, le opere di sistemazione ed infrastrutturazione a rete di terreni, necessarie per la realizzazione, da parte di Enti Pubblici, di aree attrezzate con finalità esclusive di protezione civile (luoghi di raccolta, ecc...) sono compatibili con tutte le zone del P.R.G. , purché il sito individuato sia tecnicamente idoneo quanto a funzionalità, sicurezza, sufficienza ed economicità. Il relativo progetto deve acquisire tutte le autorizzazioni ed i nulla osta del caso e deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 65 Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari

Sono perimetrati nelle planimetrie del P.R.G. e nei loro rispettivi ambiti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :

a) Piano Esecutivo unitario del Polo di Orto Liuzzo.

Il Piano Esecutivo unitario, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera perimetrazione, dovrà prevedere, in particolare, un approdo per la nautica da diporto correlato ad attrezzature per la balneazione, il tempo libero e lo sport e a strutture ricettive, la localizzazione di un *acquafun* o *acquapark* correlato ad attrezzature per la balneazione, il tempo libero e lo sport ed a strutture ricettive, un Centro Congressi integrato con strutture e attrezzature del tipo ammesso dalle zone F1d ed F1i, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona di cui alle presenti norme e senza alcuna prescrizione vincolante per il rapporto di superficie tra zona F1d e zona F1i. un Centro Vacanze attrezzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona di cui alle presenti norme.

Il piano Esecutivo unitario sarà inoltre rivolto alla riqualificazione ambientale della fascia costiera e pertanto comprenderà uno specifico studio di compatibilità con le strutture e le attrezzature previste.

La formazione del Piano Esecutivo unitario dovrà essere coordinata con la progettazione del viale a monte.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere la possibilità, attraverso adeguati studi di fattibilità, dell'ubicazione di un eventuale approdo per il traffico gommatto e/o porticciolo turistico al servizio di traffici marittimi internazionali e nazionali.

Le aree scoperte, comprese le stesse aree di pertinenza delle strutture e delle attrezzature previste, dovranno configurare un sistema integrato di verde attrezzato, con le caratteristiche di parco urbano.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale attraverso apposita convenzione relativa, anche, alla regolamentazione dell'uso pubblico delle aree di pertinenza.

Nel caso in cui, anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore a mq 50.000, sia predisposto il Piano-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, estesi alle intere singole zone.

In sede di formazione e di attuazione di Piani Esecutivi dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Il Piano Esecutivo sarà inoltre rivolto alla riqualificazione ambientale del sito e alla costituzione di una fascia perimetrale d'isolamento lungo l'autostrada in zona F2.

Il Centro Vacanze dovrà relazionarsi, nella conformazione e nelle tipologie, alla preesistente zona A1 esclusa dalla perimetrazione del Piano Esecutivo unitario.

PRESA D'ATTO

- b) lettera superata dal D.D.R. n. 686/2002.
- c) lettera superata dal D.D.R. n. 686/2002.
- d) lettera superata dal D.D.R. n. 686/2002.
- e) Piano Particolareggiato Esecutivo della "Fascia Costiera Tirrenica".

Comprende la fascia costiera dal torrente Tono a Mortelle, perimetrata nella cartografia di P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, dovrà prevedere, in particolare, la riqualificazione ambientale e la localizzazione di attrezzature compatibili con la fruizione del mare, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 (balneazione, pesca, navigazione da diporto, acquacoltura ecc...), nonché di strutture per la cultura, lo sport e il tempo libero, con annesse aree attrezzate per campeggi e bungalows, e di strutture ricettive di limitato impatto con un numero complessivo di posti letto non superiore a 300 e dell'altezza massima di m 7,50 con 2 piani fuori terra.

Nel P.P.E. deve essere previsto uno specifico porto canale per la navigazione da diporto, con le relative attrezzature di servizio, alla foce del Torrente Tono, curando particolarmente lo Studio di Impatto Ambientale.

Le aree scoperte, comprese le stesse aree di pertinenza, delle strutture e attrezzature previste, dovranno configurare un sistema integrato di verde attrezzato, con le caratteristiche di parco urbano costiero.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale attraverso apposita convenzione relativa, anche, alla regolamentazione dell'uso pubblico delle aree di pertinenza.

In sede di formazione e di attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

La formazione del Piano Particolareggiato dovrà essere coordinata con la progettazione del viale a monte con cui confina.

Per tale area il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

"Rispetto alle previsioni formulate si considera che il sistema prefigurato (P.P. per le zone B.5/a, abusivamente edificate, zone "C4", per la residenza stagionale a completamento lungo la S.S. 113, servizi per l'edilizia esistente attestati lungo l'asse viario di previsione, estesissime superfici, in gran misura libere, da normare successivamente a mezzo di Piano Particolareggiato che ospitano molteplicità di funzioni) non offre certezza delle forme e dei modi dello sviluppo nella direzione prefissata e comportano un consumo territoriale non giustificato.

Valutandosi che la fascia della profondità di 150 mt dalla battigia, non può ospitare altre edificazione se non quelle volte alla diretta fruizione del mare; valutandosi, altresì, che interventi di valorizzazione turistica del territorio possono risultare più efficaci se più puntualmente localizzati rispetto alle estese aree impegnate, mantenendosi anche in adiacenza aree in cui permangono le caratteristiche proprie del territorio, si considera che le previsioni in parola non possano allo stato essere condivise.

Si prende atto dell'esistenza e dell'individuazione degli agglomerati abusivi così come effettuata. Vengono pertanto disattese tutte le rimanenti previsioni di zone "C.4", attrezzature e viabilità delle aree comprese tra Mortelle e Torrente Corsaro.

Si prescrive che all'interno della zona in esame tutta (delimitata sulle tavole relative con colore blu), si proceda all'individuazione e localizzazione di più significative porzioni di aree da assoggettare a P.P. comprensivi, ove possibile, delle aree interessate dagli agglomerati abusivi e, ovviamente, di quelle funzioni ritenute essenziali per lo sviluppo turistico dell'area, escludendosi

PRESA D'ATTO

da queste le residenze stagionali.

Nelle more del ristudio le aree disattese rimangono destinate alla cautelativa classificazione del verde agricolo.”

f) Piano Particolareggiato Esecutivo di “Capo Peloro”.

Comprende l'intera area di ricucitura del tessuto consolidato preesistente tra Mortelle e la foce del Torrente Papardo, caratterizzata dalle due emergenze paesistiche, ambientali e fisiche dei luoghi del “Capo Peloro” e della “Laguna di Capo Peloro” di cui alla cartografia di P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato Esecutivo di “Capo Peloro” di iniziativa pubblica deve essere esteso all'intera perimetrazione. E' in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale e alla caratterizzazione della singolarità del sito e pertanto comprenderà uno specifico studio di compatibilità con le strutture e le attrezzature previste.

Per l'area di Capo Peloro, estesa per circa 80.000 mq, ricompresa tra il fortino militare sul versante tirrenico fino allo spazio antistante l'abitato di via Fortino sul versante ionico, per la quale potrà essere redatto uno specifico P.P.E., dovrà essere prevista la localizzazione di attrezzature per la fruizione del mare, per la cultura, per la ricerca universitaria, per lo sport ed il tempo libero, per la ristorazione e per la fruizione turistica, nonché parcheggi e viabilità interna.

Nel rispetto della normativa della Riserva Orientata e della legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la localizzazione di attrezzature per la fruizione del mare (balneazione, nautica da diporto, pesca, ecc..), nonché per la cultura, lo sport e il tempo libero (escluso *aquafun* e/o *aquapark*) e strutture ricettive di limitato impatto con un numero complessivo di nuovi posti letto non superiore a 200 e dell'altezza massima di m 7,50 con 2 piani fuori terra, integrate a strutture per congressi e convegni.

Il Piano particolareggiato dovrà prevedere i necessari interventi di riordino urbanistico per i nuclei preesistenti, anche a prevalente carattere abusivo, secondo la normativa di cui alla zona B5a delle presenti norme e compatibilmente con l'obiettivo primario di cui al 2° comma del presente articolo.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una doppia maglia viaria per la distinzione dei percorsi veicolari da quelli ciclabili e pedonali; questi ultimi indirizzati al recupero della preesistente viabilità rurale.

Per le aree oggetto del concorso internazionale di idee recentemente espletato dall'Amministrazione Comunale, si rende necessario subordinare l'attuazione di tale previsione mediante la redazione di uno specifico P.P.E. che recepisca le indicazioni progettuali e di programma del progetto vincitore.

Il P.P.E. dovrà mirare prevalentemente al recupero ambientale, in sintonia con le indicazioni di riserva orientata al recupero dei manufatti di archeologia industriale presenti ed alla valorizzazione del territorio considerato attraverso la localizzazione di attrezzature per il tempo libero (con esclusione di *aquafun* e/o *aquapark*), per la fruizione del mare, per la cultura, per la ricerca universitaria, la fruizione turistica e a strutture ricettive alberghiere, per un massimo di 200 posti letto, integrate a strutture per congressi e convegni.

L'indice di fabbricabilità territoriale max è fissato in 0,75 mc/mq, in conformità a quanto dettato dalla L.R. 78/76.

g) Piano Particolareggiato Esecutivo del “Polo di Castanea”.

Comprende l'intera area perimetrata nella tav. B2a.4 del P.R.G. con destinazione F1h.

PRESA D'ATTO

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, è in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale e alla localizzazione di un centro polifunzionale per la cultura, il tempo libero e lo sport integrato con strutture e attrezzature ammesse dalle zone F1c, F1d, F1h, F1i, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona di cui alla presente normativa.

Non è prevista alcuna prescrizione vincolante per il rapporto di superficie tra le zone a diversa destinazione, con l'esclusione della zona F1d, che non dovrà superare il 15% del totale.

Le aree scoperte, comprese le stesse aree di pertinenza delle strutture e delle attrezzature previste, dovranno configurare un sistema integrato di verde attrezzato, con le caratteristiche di parco territoriale.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale attraverso apposita convenzione, relativa, anche, alla regolamentazione dell'uso pubblico delle aree di pertinenza.

Nel caso in cui, anche su proposta di privati proprietari di terreni la cui estensione non sia inferiore a mq 50.000, sia predisposto il Piano-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, estesi alle intere singole zone.

In sede di formazione e di attuazione dei Piani Esecutivi dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

h) Piano Particolareggiato Esecutivo della "Riviera Nord".

Comprende la fascia edificata degli antichi villaggi costieri in zona A3 di P.R.G. e l'antistante fascia costiera dal Torrente Papardo al confine con il Piano di Risanamento, ambito "A", per come perimetrata nella cartografia del P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, è in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale, sia paesistica per la fascia costiera, che architettonica per la quinta costituita dalla cortina edificata di antico impianto lungo la litoranea, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona di cui alle presenti norme.

E' ammessa la localizzazione di attrezzature compatibili con la fruizione del mare ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 (balneazione, pesca, navigazione da diporto, ecc..) nonché di strutture per la cultura, lo sport e il tempo libero, con l'obiettivo della configurazione di un "percorso" con valenze storiche, architettoniche, ambientali e culturali.

In sede di formazione e attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata, caratterizzando in particolare l'arredo della litoranea.

Il Piano Particolareggiato dovrà inoltre approfondire, alla necessaria scala di dettaglio, il rilevamento degli edifici frontistanti la litoranea per le conseguenti prescrizioni, anche in termini cromatici, nell'ambito degli interventi ammessi in zona "A3" ed "A1" delle presenti norme.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere il tracciato di una metropolitana leggera, di superficie o in trincea, su ferro o su gomma, nell'ottica delle indicazioni di P.R.G. di cui alla tav. B2c.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, anche nel caso di strutture ed attrezzature di interesse o di uso pubblico, previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

i) Piano Particolareggiato Esecutivo della "Fascia Costiera Urbana".

PRESA D'ATTO

Comprende l'area, perimetrata nella cartografia di P.R.G., dell'antico affaccio a mare della città dal confine con il Piano di Risanamento - ambito "A" - di Annunziata a Piazza del Governo.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, è in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale, al riordino urbanistico-edilizio e alla localizzazione di attrezzature compatibili con la fruizione del mare (navigazione da diporto, pesca, ecc...), nonché di strutture per la cultura, lo sport e il tempo libero, con l'obiettivo della formazione di un parco urbano costiero attrezzato.

In sede di formazione e attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere il tracciato di una metropolitana leggera, di superficie o in trincea, su ferro o in gomma.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, anche nel caso di strutture ed attrezzature di interesse o di uso pubblico, previa specifica convenzione con l'amministrazione Comunale.

l) Piano Particolareggiato Esecutivo della "Fascia Costiera Ionica".

Comprende la fascia costiera dalla "Cittadella" nella zona Falcata al Torrente Lardereria, perimetrata nella cartografia di P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione costituisce parte integrante del "Sistema Produttivo Integrato" ed è, in particolare, indirizzato alla riqualificazione ambientale, al riordino urbanistico, al recupero edilizio e alla localizzazione dell'approdo del gommato pesante con la relativa viabilità di raccordo con il "Sistema dell'attraversamento" e con la rete viaria urbana, previo specifici studi di fattibilità.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere, compatibilmente con la fruizione del mare ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 e con il recupero dell'affaccio a mare, la localizzazione, anche mediante il recupero e il riuso dei volumi edilizi esistenti, di attrezzature e strutture di servizio ai traffici di attraversamento e alle attività previste nell'ambito del "Sistema produttivo integrato" che nell'entroterra, in parallelo, il P.R.G. localizza (ex Z.I.S., ex Z.I.R., Quartiere Fieristico, Zone industriali, artigianali e miste). Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso proprie di un sistema urbano compiuto (residenza, attività ricettive, direzionali, commerciali, artigianali, servizi ed attrezzature varie).

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, anche nel caso di strutture ed attrezzature di interesse o di uso pubblico, previa specifica convenzione con l'amministrazione Comunale.

m) Piano Particolareggiato Esecutivo della "Spina Borzi".

Comprende il quadrilatero del centro urbano racchiuso tra il viale Europa, la via Ugo Bassi, la via Dogali e la via Risorgimento e perimetrato nella cartografia di P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera perimetrazione, è, in particolare, indirizzato alla riqualificazione architettonico-edilizia.

Sono ammesse tutte le attività previste per le zone A1 e B1 delle presenti norme.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36 delle N.A. per le zone B1 e dei seguenti indici :

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:

- $I_f = mc/mq$ 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:

- m 21,70; 6 piani fuori terra

PRESA D'ATTO

Il Piano Particolareggiato dovrà approfondire inoltre, alla necessaria scala di dettaglio, il rilevamento dei prospetti su spazi pubblici degli edifici per le conseguenti prescrizioni, anche in termini cromatici, nell'ambito degli interventi ammessi per le zone A1 e B1 delle presenti norme.

Il Piano Particolareggiato ancora dovrà prevedere, nel rispetto della maglia viaria originaria, la selezione dei traffici anche mediante percorsi su più livelli e localizzazioni interrato di parcheggi multipiano.

In sede di formazione e attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere particolarmente curata la riqualificazione degli spazi pubblici, nonché la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente che dovrà essere adeguatamente incrementata caratterizzando, in particolare, l'arredo della maglia viaria.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, anche nel caso di strutture ed attrezzature di interesse o di uso pubblico, previa specifica convenzione con l'amministrazione Comunale.

Per le demolizioni e ricostruzioni i volumi destinati alla residenza non potranno superare il 50% del totale.

n) Piano Esecutivo del "Polo di S. Margherita".

Comprende l'area, nel villaggio S. Margherita a valle della SS. 113, perimetrata nella cartografia di P.R.G. .

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, è in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale e alla localizzazione di attrezzature compatibili con la fruizione del mare ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 (balneazione, pesca, navigazione da diporto, ecc...), nonché di strutture per la cultura, lo sport e il tempo libero, con annesse eventuali aree attrezzate per campeggi e bungalows, e di strutture ricettive di limitato impatto, con un numero complessivo di posti letto non superiore a 200 e dell'altezza massima di m 11,00 con 3 piani fuori terra.

Le aree scoperte, comprese le stesse aree di pertinenza delle strutture e delle attrezzature previste, dovranno configurare un sistema integrato di verde attrezzato, con le caratteristiche di parco urbano costiero.

E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale attraverso apposita convenzione, relativa, in particolare, alla regolamentazione dell'uso pubblico delle aree di pertinenza.

E' ammesso l'intervento privato mediante Piano Esecutivo esteso all'intera area perimetrata.

Nel caso in cui, anche su proposta di privati proprietari che rappresentino almeno la maggioranza della superficie perimetrata, sia predisposto il Piano-quadro di cui al precedente art. 20, è ammessa la formazione di Piani Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, estesi alle singole zone individuate .

In sede di formazione e di attuazione di Piani Esecutivi dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata.

Il Piano Esecutivo dovrà prevedere idonee aree a parcheggio pubblico e un adeguato sistema viario, che consentano collegamenti in sicurezza tra i centri abitati e la costa , in specie per i pedoni, con particolare riguardo alla zona compresa tra la S.S. 114 e la Via Vecchia Comunale.

o) Piani di Zona.

Comprendono le aree C2 di Galati-S.Anna e di Bordonaro, perimetrata nella cartografia di P.R.G..

PRESA D'ATTO

I relativi Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, estesi alle intere zone perimetrate, saranno redatti nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona di cui all'art. 42 delle presenti norme.

p) Piani di Risanamento.

Il P.R.G. recepisce integralmente i Piani di Risanamento (Ambiti A-B-C-D-E-F-G) già adottati dal C.C. e questi saranno pertanto attuati nel rispetto delle rispettive specifiche normative.

Le aree indicate come Piano Particolareggiato di Risanamento (Ambiti A-B-C-E-F-G), che costituiscono prescrizioni esecutive del presente P.R.G. ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 71/78, sono disciplinate dalle relative Norme di Attuazione e loro allegati, compresi gli stralci ex L.R. n° 10/90, approvati con DD.AA. e disciplinati in conformità agli stessi ed alla approvazione avvenuta ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 15 maggio 2002, n. 4, come modificato dall'art. 139 comma 14 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4.

Per tali P.P.R. il decreto del Dirigente Regionale n. 686/2002 di approvazione del P.R.G. recita:

“Con tali piani di risanamento la città di Messina, ha avviato una grande iniziativa di riqualificazione urbanistica di ampie parti del territorio comunale, per conferire qualità a luoghi che ancora oggi costituiscono periferie emarginate, ed ha previsto dettagliati strumenti attuativi con planovolumetrici tendenti a configurare il disegno urbano ed architettonico a tali contesti, subordinando l'attuazione attraverso progetti esecutivi unitari estesi ad ampi comprensori. Si ritiene tuttavia ai fini di non vanificare l'iniziativa comunale potersi consentire anche singoli interventi edilizi a condizione che gli stessi siano conformi alle previsioni planovolumetriche dei piani di risanamento.”

q) Piano Particolareggiato del “Polo Sportivo S. Filippo”.

Vige la normativa del Piano Particolareggiato stesso, che costituisce prescrizione esecutiva della presente Variante Generale al P.R.G. .

In tutte le zone sopra indicate, sottoposte a Piano Esecutivo e perimetrate nella cartografia di P.R.G., nelle more di formazione dei rispettivi strumenti urbanistici sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 33 delle presenti norme.

Nelle more non sono ammessi interventi che comportino incrementi di volume edilizio. In ogni caso, gli interventi di adeguamento, anche in ampliamento, di strutture esistenti, non dovranno contrastare con le previsioni dei Piani Particolareggiati così come sopra descritte.

art. 65 bis Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali;
- i nodi stradali;
- le piazze e gli slarghi stradali pubblici.

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azionamento del P.R.G. ha valore indicativo ai fini del progetto esecutivo dell'opera (anche con riferimento ai limiti dimensionali richiesti dalla normativa vigente) e fino all'approvazione dello stesso, il quale

PRESA D'ATTO

potrà pertanto discostarsi lievemente, per giustificati motivi, dalle previsioni grafiche del P.R.G., senza che ciò costituisca difformità nei confronti dello strumento urbanistico stesso.

I progetti ed i tratti di viabilità pubblica da realizzare o ristrutturare all'interno di zone omogenee non soggette a Piano Particolareggiato, che ricoprono indistintamente porzioni di tessuti urbani non indicando specificatamente i tratti di viabilità in questione, non costituiscono variante urbanistica rispetto alle previsioni del P.R.G.

La manutenzione straordinaria della viabilità esistente è comunque sempre consentita.

PRESA D'ATTO**TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE****art. 66 Deroga**

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, sentito il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del presente Piano per edifici pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle modalità stabilite dalla legge n. 1357/1955.

La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pubbliche o di uso pubblico, di cui all'art. 22, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone.

art. 66 bis Norme particolari sui porticati

I piani porticati degli edifici devono prevedere idonei elementi irrigidenti nel rispetto delle norme che regolano l'edificazione in zona sismica. Ove eventuali piani porticati di edifici esistenti ne siano privi, e ciò sia inequivocabilmente comprovato da apposita perizia tecnica giurata, gli stessi devono essere adeguati ed il relativo progetto di adeguamento statico dovrà conseguire anche il dovuto nulla-osta da parte dell'ufficio del Genio Civile. Nella fattispecie di cui sopra, gli elementi irrigidenti ubicati all'interno delle maglie strutturali possono determinare, limitatamente a quanto strutturalmente strettamente necessario, chiusura di vani nel porticato, privi di aperture verso l'esterno che potranno essere destinati soltanto a ripostigli o depositi occasionali ad esclusivo uso delle residenze, senza che ciò determini nuova superficie utile, in deroga a quanto disposto all'art.3 delle presenti norme.

art. 67 Infrastrutture militari esistenti

Nelle aree ove esistono infrastrutture militari e fino a quando esse non siano dismesse, sono consentiti tutti gli interventi necessari per l'assolvimento dei compiti istituzionali delle Forze Armate, secondo le leggi vigenti.

art. 68 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G. dovrà essere prioritariamente salvaguardia e potenziata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati.

In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6 metri.

In particolare è prescritta la realizzazione di zone verdi di adeguata consistenza ai bordi delle strade risultanti dalla copertura dei torrenti, in coerenza con le previsioni di piano.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

PRESA D'ATTO

- a) divieto della utilizzazione di aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;
- b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- c) negli appezzamenti e nei lotti edificabili dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n. 5 piante per ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta.

La inosservanza delle norme previste dal presente articolo comporterà la revoca della Concessione Edilizia o il diniego al rilascio dei certificati di conformità e abitabilità.

art. 69 Prescrizioni particolari per le zone a valle della Panoramica e della Circonvallazione

Per quanto riguarda le zone omogenee a valle della circonvallazione, valgono le delimitazioni previste nelle "Tavole della salvaguardia e dei vincoli esistenti" del presente P.R.G., all'interno delle quali le costruzioni non possono superare la quota di metri *meno tre* rispetto al ciglio stradale della circonvallazione, né distare dal ciglio stesso meno di m 10,00.

Per le zone omogenee comprese tra la strada Panoramica ed il mare, ove dette aree risultino a quota inferiore al piano viabile della Panoramica stessa ed è quindi godibile il panorama dello Stretto, si applicano gli stessi limiti di distanza ed altezza previsti per la circonvallazione.

art. 69 bis Prescrizioni particolari per l'abitato di Tipoldo

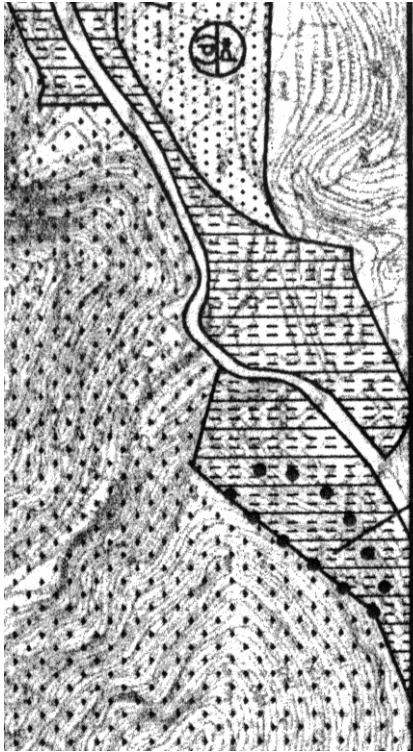
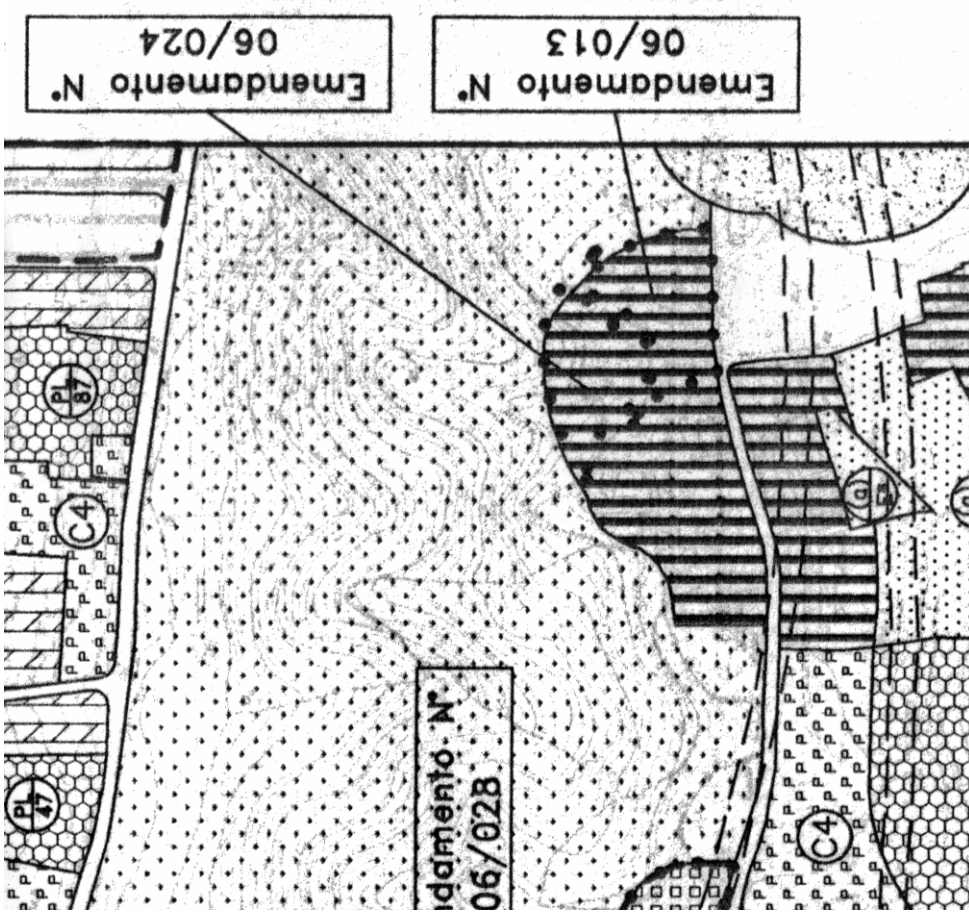
Per l'abitato di Tipoldo si prescrive che l'edificazione sia preceduta da accurati studi geognostici e che i manufatti edilizi trasmettano limitati carichi di esercizio.

PRESA D'ATTO**art. 70 Norme transitorie**

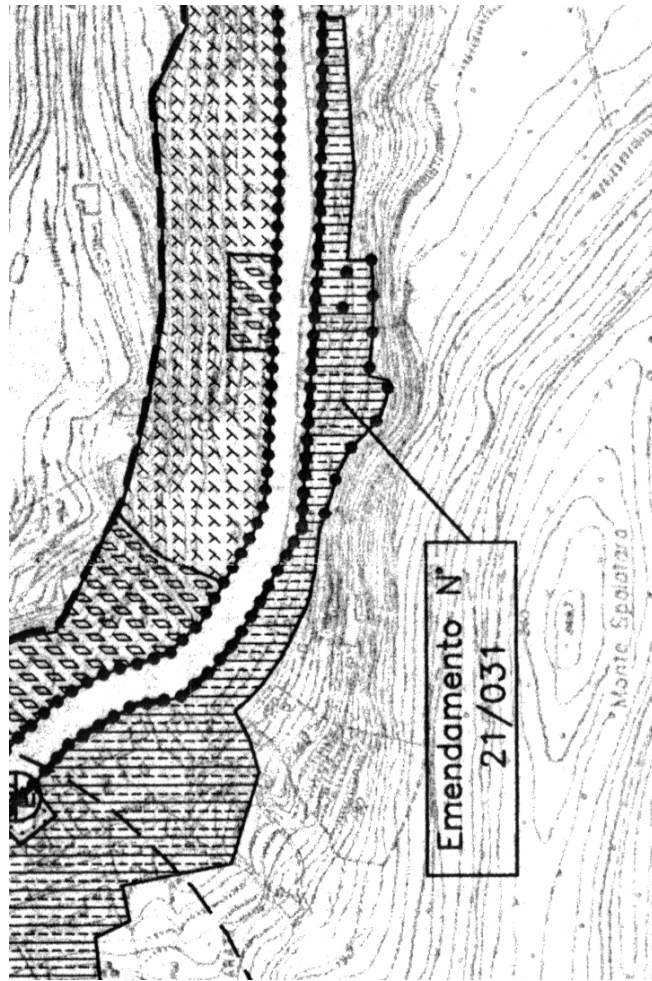
Per tutte le zone omogenee "C" incluse nel P.P.A. del P.R.G. approvato con D.A. del 21/3/1978 e riproposte come zone omogenee "C" dalla Variante Generale, sino all'approvazione della stessa Variante, si deroga alle prescrizioni dell'art. 20 e pertanto si attuano con i lotti minimi di intervento previsti nelle N.A. approvate con D.A. n. 333 del 14/6/1986 e con gli altri parametri urbanistici delle presenti norme.

Fino all'approvazione dello specifico Piano urbano di ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti, all'interno del perimetro del Piano Regolatore Borzì è vietata l'installazione di nuovi impianti.

PRESA D'ATTO

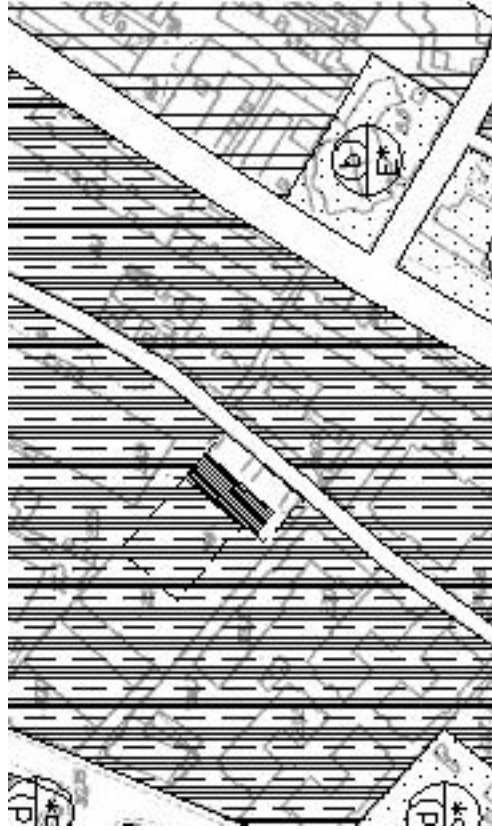


Emendamento N°
21/027



Emendamento N°
21/031

PRESA D'ATTO

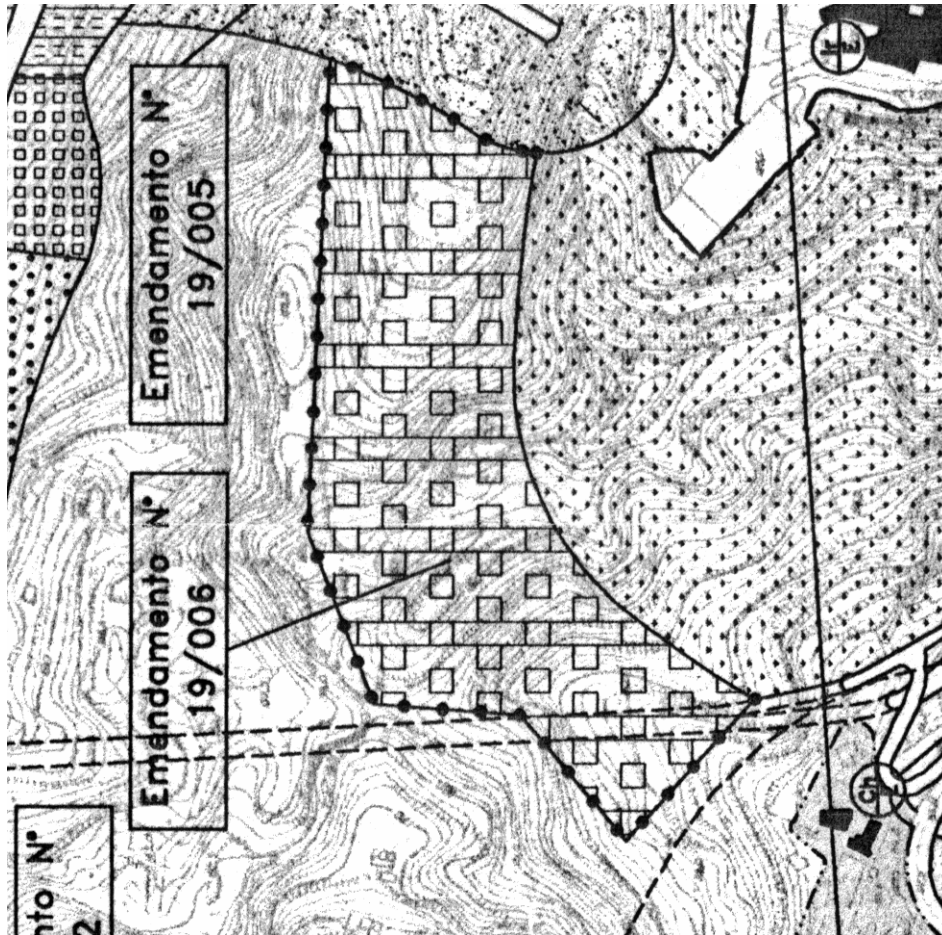
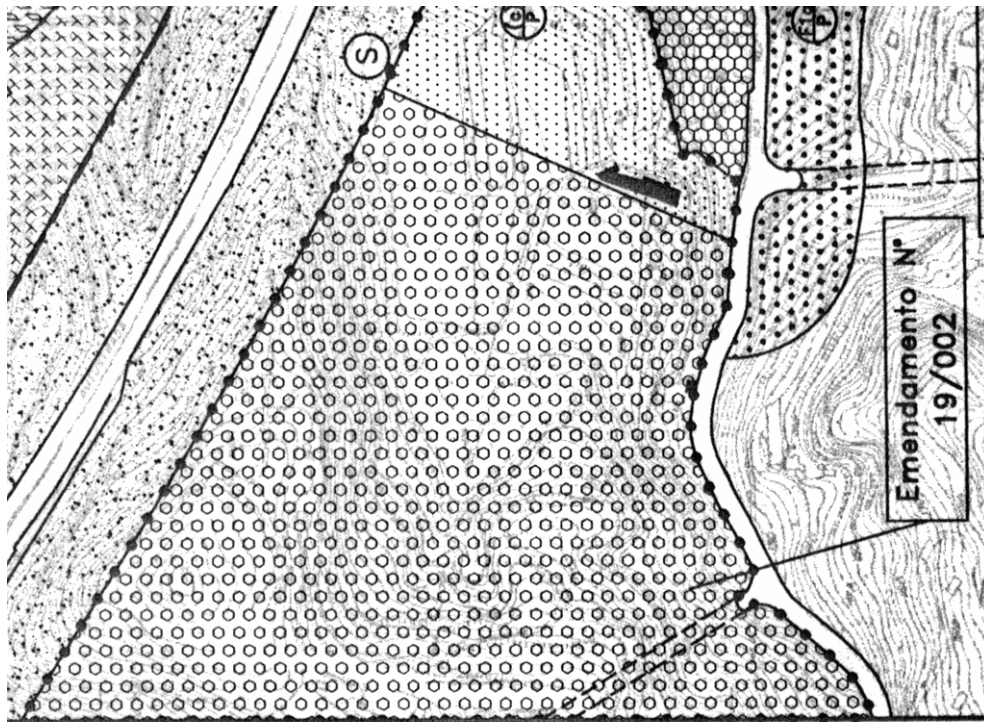


Zona B4c di cui all'osservazione n. 216



Zona B4b di cui all'osservazione n. 232

PRESA D'ATTO



Zone C1 di cui al parere del Genio Civile.

PRESA D'ATTO

APPENDICE

STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DEL CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL COMUNE DI MESSINA (*)

**APPROVATO CON D.A. n. 557 del 26/07/2002 e con D.A. n. 910 del
31/10/2002**

(*) cui il P.R.G. del Comune di Messina deve adeguarsi ai sensi del combinato disposto dell'art. 51 DEL D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 6 della L. n. 1150/42.