

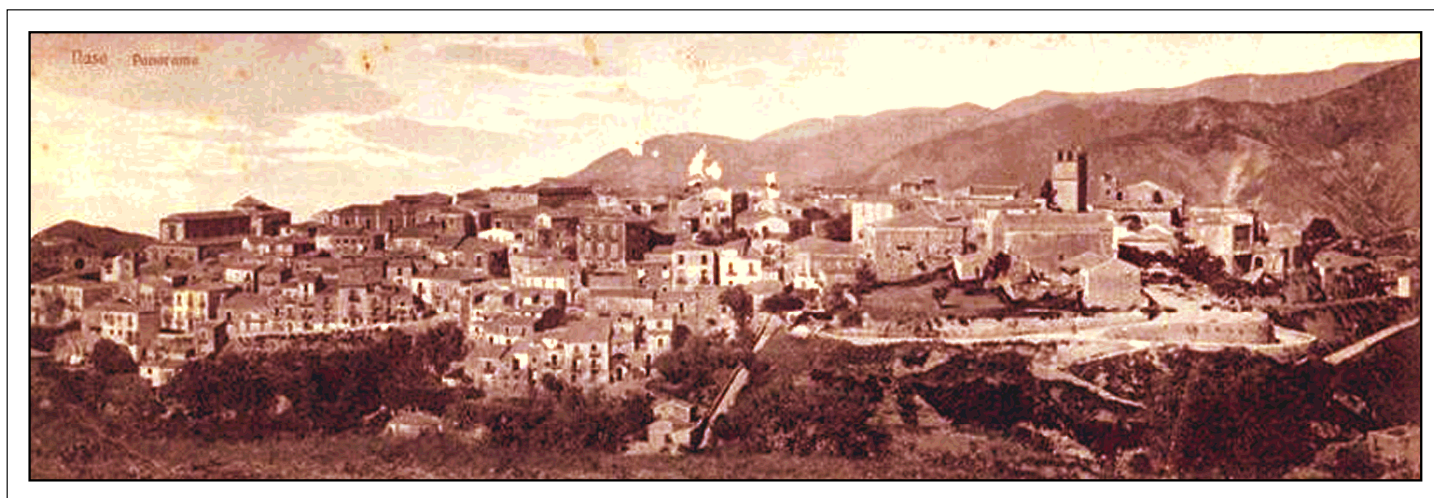


CITTÀ DI NASO

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adeguamento alla Delibera di C.C. n. 16 del 26/03/2018



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ottobre 2018

ECOPLANN s.r.l.

Legale rappresentante

ing. Enrico Puleo

Direttori tecnici

prof. arch. Leonardo Urbani

ing. Enrico Puleo

INDICE

Art. 1	Premesse	pag. 2
Art. 2	Elementi costitutivi del PRG	pag. 3
Art. 3	Strumenti di attuazione	pag. 4
Art. 4	Edifici di rilevante valore storico-architettonico	pag. 4
Art. 5	Classificazione delle zone territoriali omogenee	pag. 5
Art. 6	Destinazione d'uso delle zone	pag. 5
Art. 7	A – Centro Storico	pag. 7
Art. 8	Zone B	pag. 17
Art. 9	BR – Recupero nucleo abitato di Malò	pag. 17
Art. 10	B1 – Edilizia residenziale urbana consolidata	pag. 18
Art. 11	B2 – Edilizia residenziale urbana di completamento	pag. 19
Art. 12	B1erp – Edilizia residenziale pubblica saturata	pag. 20
Art. 13	B2erp – Edilizia residenziale pubblica saturata	pag. 21
Art. 14	Zone C	pag. 21
Art. 15	Zone C1	pag. 22
Art. 16	Zone C2	pag. 22
Art. 17	Zone CS – Aree per edilizia stagionale	pag. 23
Art. 18	Zone CS1 – Aree per edilizia stagionale	pag. 23
Art. 19	Zone CS2 – Aree per edilizia stagionale	pag. 24
Art. 19 bis	Zone CS3 – Insediamenti residenziali stagionali e turistico ricettivi stagionali	pag. 25
Art. 20	D1 – Insediamenti commerciali	pag. 26
Art. 21	D2 – Insediamenti artigianali	pag. 27
Art. 22	Impianti di distribuzione carburante	pag. 28
Art. 23	E – Aree agricole	pag. 28
Art. 24	E1 – Aree di Tutela Ambientale	pag. 30
Art. 25	Servizi della residenza	pag. 30
Art. 26	F – Attrezzature e servizi di interesse generale	pag. 31
Art. 27	Nuova viabilità extraurbana e verde stradale	pag. 32
Art. 28	Vincoli e fasce di rispetto	pag. 33
Art. 29	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 33
Art. 30	Fasce di rispetto delle faglie	pag. 34
Art. 31	Ambiti di Pericolosità geologica e sismica	pag. 34
Art. 32	Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali	pag. 35
Art. 33	Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali	pag. 36
Art. 34	Aree per la diretta fruizione del mare	pag. 38
Art. 35	Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni	pag. 38
Art. 36	Misure di salvaguardia	Pag.38

Art. 1**Premesse**

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale di Naso in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
2. Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio oltre che alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.
3. I limiti di volumetria e/o copertura, imposti dalle norme urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione di lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto/i o dei terreni asserviti per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti di volume rispetto alla superficie del lotto/i o dei terreni asserviti. Pertanto, in sede di rilascio di un permesso di costruire, ogni qualvolta sia preso in considerazione un determinato lotto/i, al fine di determinare la volumetria residua assentibile, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi nelle aree già asservite ai fini di un'utilizzazione per la realizzazione di altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere, per gli edifici già realizzati o assentiti, il rispetto della volumetria max insediabile, determinata sulla base delle norme in vigore al momento in cui viene richiesto il permesso di costruire per la nuova edificazione.
4. Le norme di cui al precedente comma si applicano anche agli edifici preesistenti alla stesura del PRG e del PDF, nel senso che ogni volume edilizio esistente o autorizzato a qualunque data ha determinato un vincolo sulle contigue zone scoperte (di proprietà della ditta intestataria del fabbricato al momento dell'approvazione del primo strumento urbanistico), per l'estensione necessaria a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura, nulla valendo - nel merito - eventuali frazionamenti successivi con conseguenti o meno passaggi di proprietà delle suddette aree contigue. Rimane salva la possibilità di acquisire nuova capacità edificatoria mediante l'istituto della cessione di cubatura o della fruibilità a distanza, così come disciplinato dall'art. 65 del regolamento edilizio, fermo rimanendo l'obbligo di rispetto (locale) dell'indice di copertura il cui limite non può essere sfiorato mediante l'istituto della cessione a distanza. In tutti i casi in cui si utilizza l'istituto della cessione di cubatura o della fruizione a distanza così come disciplinata dall'art. 65 del regolamento edilizio è obbligo, per l'istante, redigere la tavola degli asservimenti delle aree e l'elenco delle particelle asservite.
5. Trova applicazione l'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, perché introdotto con il co. 18 dell'art.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

47 della L.r. 5/2014 essendo già intervenuto il termine indicato all'art. 5, comma 14, della Legge 106/2011, sono immediatamente applicabili le disposizioni contenute al comma 9 del medesimo articolo di legge in quanto è decorso altresì il limite di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in assenza di una specifica normativa emanata all'uopo dalla Regione. Per cui con atto di G.M. verranno definite le aree dove in ragione di favorire la "razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente" e la "riqualificazione di aree urbane degradate", con esclusione del centro storico e delle aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, si permetterà: il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente o a quella insediabile da PRG e sue varianti e strumenti attuativi quale misura premiale, ai sensi dell'art. 5 comma 9 lettera a) della Legge n. 106/2011, non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso; la possibilità di delocalizzare le volumetrie esistenti in area o aree diverse (indicando l'eventuale uso successivo del sito dismesso, che sarà oggetto, ove necessario, degli interventi di bonifica, messa in sicurezza e decoro; l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, indicando le destinazioni tra loro compatibili o complementari con le destinazioni consentite nella zona omogenea del sito interessato; indicando altresì i parametri urbanistici che possono essere derogati.

Art. 2**Elementi costitutivi del PRG**

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Naso, di seguito denominato PRG, è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Generale

Dimensionamento

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento Edilizio

Tav. A1 – Schema regionale scala 1:350.000

Tav. B1 – Stato di fatto, vincoli e P.A.I. scala 1:10.000

Tav. B2 – Vincolo idrogeologico scala 1:10.000

Tav. C1/10 – Stato di fatto, vincoli e P.A.I. scala 1:2.000

Tav. D1 – Zonizzazione del territorio comunale scala 1:10.000

Tav. E1/10 – Zonizzazione del centro abitato scala 1:2.000

Costituiscono inoltre allegati al piano:

- lo studio agricolo-forestale;
- lo studio geologico.

2. Fra i diversi elaborati grafici prevalgono quelli a scala di maggiore dettaglio.
3. In caso di contrasto, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici.

Art. 3

Strumenti di attuazione

1. Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche in quelli stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. In tutti gli altri casi il piano si attua direttamente mediante permessi di costruire e SCIA.

Art. 4

Edifici di rilevante valore storico-architettonico

1. Gli edifici di rilevante valore storico-architettonico e gli edifici di valore artistico, architettonico e/o documentario sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggetti a vincolo di conservazione e restauro conservativo.
In essi non è consentito l'incremento dei volumi esistenti e delle superfici utili.
2. È prescritta la conservazione delle alberature esistenti e dei cortili.
3. Le aree risultanti da crolli parziali o totali potranno essere utilizzate a scopo edilizio nei limiti del volume preesistente.
4. In tutti gli interventi consentiti per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.
5. L'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, è consentito qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico.
6. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.
7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza e servizi strettamente connessi, servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi), attività sociali e di categoria, culturali, ricreative e religiose; attività artigianali di servizio e produttive, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - b) attività direzionali, amministrative, uffici privati e banche, studi professionali, mostre ed esposizioni, attività commerciali e magazzini;
 - c) pubblici esercizi quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie;
 - d) garages d'uso pubblico, alberghi, teatri e cinematografi.

Art. 5**Classificazione delle zone territoriali omogenee**

1. Il PRG suddivide il territorio comunale di Naso nelle seguenti zone e ambiti delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2.000:
 - zona A Centro Storico;
 - zone B, distinte nelle sottozone BR, B1, B2, B1erp e B2erp;
 - zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, CS1, CS2 e CS3;
 - zone D, distinte nelle sottozone D1, D2;
 - zone E di verde agricolo;
 - zone E1 di tutela ambientale;
 - zone F di attrezzature di interesse generale;
 - servizi della residenza;
 - viabilità e verde stradale.
2. L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Art. 6**Destinazione d'uso delle zone**

1. Le zone residenziali A, B, C1 e C2 sono destinate prevalentemente alla residenza stabile con le relative urbanizzazioni primarie e i servizi ad essa direttamente connessi.
2. La destinazione d'uso residenziale dei singoli edifici ubicati in qualsiasi zona dei singoli edifici ubicati in qualsiasi zona, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal PRG) e delle attività artigianali, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose e inquinanti, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

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

- a) 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, religiose e simili.
- b) sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ristorative e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per i portatori di handicaps, ecc.,

anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singolo permesso di costruire, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

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

3. Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, sono consentiti, infatti oltre alle abitazioni:
 - a) magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
 - b) laboratori a carattere artigianale per attività non nocive, né moleste, nè rumorose;
 - c) alberghi, motel, residence e pensioni;
 - d) sedi bancarie, assicurative e simili;
 - e) esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
 - f) studi professionali e commerciali, uffici privati;
 - g) uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
 - h) luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo;
 - i) centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
 - j) autorimesse pubbliche e private;
 - k) case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
 - l) impianti tecnici urbani.
4. Le zone CS1, CS2 e CS3 sono destinate prevalentemente alla residenza stagionale e in esse sono consentite le attività specificate nei successivi articoli.
5. Nelle zone CS la destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) servizi complementari alla residenza ex DPR 227/2011;
 - b) alberghi, motel, residence, pensioni;
 - c) case albergo, ostelli, case protette, comunità alloggio;
 - d) esercizi di vicinato e annessi servizi;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- e) studi professionali, uffici privati;
 - f) luoghi di riunione, di spettacolo, di svago con relativi impianti, circoli sportivi, ristoranti, bar;
 - g) centri culturali, sedi di associazioni;
 - h) impianti tecnici urbani;
6. Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.
7. Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali e agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.
8. In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e s.m.i., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 7**Zona A – Centro Storico**

1. Le zone classificate con la lettera A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. All'interno della zona A gli interventi da autorizzare previa acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. sono quelli sugli immobili su cui è disposto il vincolo sui beni oggetto di tutela ai sensi della parte seconda del dlgs 42/04, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria degli interventi elencati nel DPR 13/02/2017 n°31.
3. In tutte le unità edilizie a destinazione residenziale, oltre alle abitazioni, sono consentiti gli usi descritti al precedente articolo 6.
4. Negli interventi edilizi:
- a) è prescritto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con tegole a canale in cotto (coppi); non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali o di copertura a terrazzo. Assieme alle coperture deve essere ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torriotti, abbaini, altane, ecc.;
 - b) è prescritta la conservazione delle alberature e dei giardini esistenti. In essi è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio;
 - c) è prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari costruttivi o dipinti, lapidi, edicole, numeri civici, ecc.;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) la realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici può avvenire quando la loro installazione non comprometta la tipologia dell'edificio o la struttura portante o il profilo altimetrico delle coperture.
 - e) Non sono consentite installazioni tecnologiche, di canne fumarie o serbatoi sui prospetti principali, a meno che essi non siano arretrati di almeno m. 2 o incassati nelle pareti.
 - f) non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto;
 - g) non sono ammessi intonaco in malta di cemento, colori sintetici lavabili e rivestimenti a base di resine;
 - h) il colore deve essere riferito al recupero di tracce di tinteggiature reperibili sull'immobile, ovvero alla valutazione globale dell'ambiente edificato circostante;
 - i) per edifici che presentino tale tipo di finitura può essere richiesta la tinteggiatura ad affresco;
 - j) sono vietati i telai di alluminio anodizzato o di acciaio inossidabile;
 - k) è vietata in tutti i casi la sostituzione di scuri o persiane, con avvolgibili di qualsiasi tipo e tende alla veneziana. E' vietata la realizzazione per la chiusura di magazzini e negozi di serrande avvolgibili o la sostituzione dell'esistente avvolgibile con altro analogo. E' consentita la realizzazione di scorrevoli o basculanti in legno o simil-legno.
 - l) Non sono consentite modificazioni delle caratteristiche degli oggetti su strada, ad eccezione di quelli orientati all'adeguamento alle presenti norme;
 - m) Non sono consentite demolizione di volte reali e di archi;
 - n) Non sono consentite escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.
5. In detta zona trova applicazione la L.r. 13/2015 per cui, definito lo studio a carattere costitutivo del predetto centro storico, così come definito dalla suddetta legge, sarà possibile effettuare gli interventi ivi indicati.

Interventi edilizi ammessi in centro storico

6. La tipologia di interventi assentibili è di seguito riportata ed inquadrata nelle categorie di cui al presente punto. Per le ulteriori definizioni di dettaglio, le procedure da seguire e le modalità di presentazione dei titoli si fa riferimento al d.lgs. 222 del 25/11/2016 ove non in contrasto con la disciplina di cui all'art. 3 della L.R. 16/2016 e s.m. L'inquadramento che segue è comunque recessivo ove in contrasto rispetto alle fonti normative richiamate in precedenza.

a) Manutenzione ordinaria

1. Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti, ovvero indicati dalle presenti norme:
 - a) il rifacimento degli intonaci esterni;
 - b) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;
 - c) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;
 - d) le tinteggiature interne ed esterne;
 - e) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;
 - f) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

L'intervento di manutenzione ordinaria, in quanto non può comportare alcuna innovazione sostanziale rispetto alla configurazione architettonica esterna dell'immobile, non è soggetto né a permesso di costruire né a parere della Soprintendenza nel caso in cui non si modifichi lo stato esteriore dei luoghi.

b) Manutenzione straordinaria

1. Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie ed il numero delle unità immobiliari.
2. Sono compresi in questa categoria:
 - a) i lavori descritti nella manutenzione ordinaria, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
 - b) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - la realizzazione di vespai e scannafossi;
 - parziali interventi di consolidamento, sostituzione e risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai...), senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.
 - limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
 - l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite nell'art. 20 della L.R. 4/2003 e s.m.i., di unità immobiliari esistenti;
 - la realizzazione di pergolati, tettoie e simili nelle parti scoperte
- c) Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.
3. L'intervento di manutenzione straordinaria riguardante le parti strutturali dell'edificio è soggetto a SCIA.

c) Opere interne

1. Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Le opere interne possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi edilizi:
 - a) ampliamenti delle unità immobiliari all'interno dell'unità edilizia, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue;
 - b) eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
 - c) rinnovo e/o sostituzione di singoli elementi strutturali, sempreché non riguardino l'esterno dell'edificio e non costituiscano, per tipo ed ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista;
 - e) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;
 - f) realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano ed in ogni caso la superficie massima di mq 10,00.
 - g) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande non prospicienti su pubbliche vie o piazze a meno che non siano opportunamente schermate.
3. Le opere interne non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esterno e delle coperture e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche funzionali e costruttive. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, le complete demolizioni di muri portanti, e simili.
 4. Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dalla L.r. 16/2016 e dal dlgs 222/2016.
 5. Con le procedure specificate nell'art. 20 della L.R. 4/2003 è consentita la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, a condizione che tali spazi, se non ubicati a piano terra, non prospettino su strade o spazi pubblici.

d) Restauro

1. In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.
2. Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, dovendo, i singoli interventi di restauro, corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.
3. Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico.
5. Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.
6. Gli interventi rientranti in tale sottocategoria sono soggetti a permesso di costruire.
7. La realizzazione di opere interne nelle unità edilizie soggette a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 e s.m.i., resta subordinata al permesso di costruire che verrà rilasciato previa acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.; se l'immobile è solo parzialmente vincolato, la procedura sopradescritta riguarda solo la parte vincolata.

e) Risanamento conservativo

1. In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie degli edifici rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.
2. A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio.
3. Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:
 - a) le strutture portanti verticali;
 - b) la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
 - c) le caratteristiche architettoniche, dimensionali, compositive e cromatiche dei fronti e delle relative bucatore;
 - d) la forma, i materiali e le quote delle coperture.
4. Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, quali:
 - a) il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
 - b) i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
 - c) i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- d) gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;
 - e) l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
 - f) gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
 - g) il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
 - h) il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando, ove non documentabili, quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali.
 - i) il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
 - j) limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e siano indispensabili al fine di migliorare l'abitabilità complessiva dell'edificio;
 - k) Il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è consentita la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.
- f) Strade e spazi pubblici urbani
1. La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della zona A devono essere oggetto di una idea di progetto unitaria, che deve riguardare le pavimentazioni, le sistemazioni stradali, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati;
2. Le pavimentazioni originali di interesse storico ambientale (con ovvia esclusione delle pavimentazioni in bitume e mattonelle di asfalto pressate e con l'esclusione delle pietrine di cemento) devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.
 3. In ogni caso le nuove pavimentazioni possono essere realizzate, anche per stralci, sulla base della predetta idea di progettazione unitaria valida all'intero centro storico.
 4. L'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano recuperando nella memoria gli elementi originari.
 5. Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc....) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali.
 6. L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc....) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani e diversamente abili.
 7. L'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità (facile rimozione) e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.
 8. In particolare è consentita l'istallazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni al fine di garantire:
 - a) il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;
 - b) l'accesso agli esercizi commerciali contigui;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;
 - d) non vengano occultate le principali caratteristiche architettoniche dei fronti edilizi e che rimanga libera la visuale su elementi del paesaggio urbano e naturale di particolare interesse;
 - e) la progettazione delle nuove strutture deve essere improntata a criteri di eleganza formale ed estetica e di semplicità costruttiva e realizzativa e deve prevedere l'utilizzazione di materiali naturali quali il legno per le parti strutturali e i tendaggi per le coperture; è ammessa la utilizzazione di materiali innovativi, plastici, metallici (acciaio o alluminio) e vetro purché il disegno complessivo dell'opera si inserisca armonicamente, anche se non mimeticamente, nel contesto urbano;
 - f) l'arredo mobile deve essere costituito da elementi di produzione industriale o artigianale purché di design qualitativamente elevato, in maniera tale da garantire il decoro degli spazi pubblici e la loro qualificazione estetica. Il suddetto arredo è suscettibile di autorizzazione previa concessione di suolo pubblico (marciapiedi o strada). Le autorizzazioni esistenti, ai fini del rinnovo, devono conformarsi alle regole di cui sopra.
 - g) Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, i seguenti elementi:
 - le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.
9. Quando le caratteristiche del terreno e degli edifici circostanti lo richiedono è possibile articolare lo spazio libero mediante terrazzamenti collegati da rampe, scale, gradonate o altri tipi di connessioni.
10. Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti.
11. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.
12. Vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario.

13. Il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.

g) Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

1. I progetti di sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggio pubblico ed altri servizi pubblici senza volume dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri metodologici appresso specificati.
2. Nelle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio stabile, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii (muretti di sostegno, terrazzamenti) ovvero a qualificare la fruizione pubblica dell'area (piazze, scalinate e cordone, vasche, monumenti).
3. I manufatti di sostegno in calcestruzzo di norma non potranno avere altezza, rispetto al piano di sistemazione di progetto avvenuta, in nessun punto maggiore di m.1,00 e devono essere rivestiti in pietra naturale.
4. Nei parcheggi pubblici va prevista una adeguata alberatura e un arredo verde degli spazi di servizio, utilizzando essenze locali, secondo un progetto unitario; vanno in ogni caso mantenute, ove possibile, le eventuali alberature di alto fusto esistenti.
5. Sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari.
6. Le strutture di perimetrazione quali le recinzioni su strada, i muretti di contenimento dei dislivelli, i cordoli o analoghi elementi di recinzione delle aiuole, i muretti laterali di scale o rampe esterne, devono essere realizzati con materiali tradizionali o con materiali alternativi sempre che siano in accordo con i materiali tradizionali presenti nell'ambiente circostante.
7. Le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi non alberati, qualora non siano in terra battuta, devono essere realizzate con materiali e tecnologie tradizionali o alternative, con l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua gettata in opera. È consentita generalmente l'introduzione di elementi mobili di arredo; tali elementi in ogni caso devono rispondere ad un effettivo criterio di mobilità e devono inserirsi per forma e materiali nel contesto ambientale.
8. È consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc, la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 8**Zone B**

1. Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 2.4.1968.
2. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione le zone B sono suddivise nelle sottozone BR, B1, B2, B1erp e B2erp.
3. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta del titolo edilizio. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.
4. È ammesso il rilascio edilizio del permesso di costruire anche in assenza delle opere di urbanizzazione primaria qualora sia possibile la loro realizzazione a carico del richiedente non coinvolgendo la proprietà di terzi, condizione questa che può essere esclusa attraverso dichiarazione di consenso da parte dei relativi proprietari.
5. Poiché il PRG prevede tutte le attrezzature e i servizi di cui al DM 1444/68, in tutte le zone B le nuove edificazioni su lotti liberi e le ricostruzioni devono monetizzare sia gli oneri delle urbanizzazioni secondarie che quelli delle urbanizzazioni primarie.

Art. 9**BR – Recupero nucleo abitato di Malò**

1. Il nucleo abitato di Malò, per le caratteristiche del suo tessuto urbano, è stato classificato come zona B di recupero.
2. In esso si opera con le modalità della zona A riferite alla manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne e non è obbligatorio il nulla osta della Soprintendenza.
3. Nei lotti liberi e in caso di demolizione e ricostruzione i parametri urbanistici sono i seguenti:
 - a) la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - d) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- e) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
4. Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 i parametri urbanistici sono i seguenti:
- a) la densità fondiaria massima è stabilita in 1,50 mc/mq;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
 - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Art. 10**B1 – Edilizia residenziale urbana consolidata**

1. Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale.
2. Sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto delle prescrizioni appresso specificate.
3. In relazione al disposto dell'art. 28 della LR n. 21 del 26 maggio 1973, modificato dall'art. 21 della LR n. 71 del 27 dicembre 1978 i parametri urbanistici sono i seguenti:
 - a) la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - d) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
- e) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
- 4.** Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 i parametri urbanistici sono i seguenti:
- a) la densità fondiaria massima è stabilita in 3 mc/mq;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
 - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Art. 11**B2 – Edilizia residenziale urbana di completamento**

- 1.** Rientrano in tale classificazione alcune aree nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.
- 2.** In tali zone si opera con permesso di costruire diretto ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nel rispetto delle prescrizioni appresso specificate.
- 3.** LR n. 71 del 27 dicembre 1978 i parametri urbanistici sono i seguenti:
 - a) la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - d) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- civile;
- e) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
4. Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 i parametri urbanistici sono i seguenti:
- a) la densità fondiaria massima è stabilita in 2,50 mc/mq;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
 - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Art. 12**B1erp – Edilizia residenziale pubblica satura**

1. Riguarda aree sature di edilizia residenziale pubblica.
2. In esse è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione del volume esistente con eventuale modifica della sagoma purchè siano rispettati i seguenti parametri:
 - a) la densità fondiaria massima è stabilita in 3 mc/mq;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
 - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;

- g) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Art. 13

B2erp – Edilizia residenziale pubblica satura

1. Riguarda aree sature di edilizia residenziale pubblica.
2. In esse è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione del volume esistente con eventuale modifica della sagoma purchè siano rispettati i seguenti parametri:
 - a) la densità fondiaria massima è stabilita in 2,50 mc/mq;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
 - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
 - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Art. 14

Zone C

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.L. n° 1444/1968.
2. Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1 e C2.
3. L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma all'approvazione di un piano attuativo salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona.

Art.15**Zone C1**

1. Comprende parti di territorio già in parte interessate da insediamenti abitativi ma prive dei requisiti propri delle zone B di cui al D.L. 2 aprile 1968 n°1444.
2. Tali aree sono tutte dotate delle opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognante, rete idrica e rete di illuminazione) e il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, pertanto, per lotti di terreno di limitata ed aventi le caratteristiche di lotto intercluso o marginale può essere rilasciato titolo edilizio diretto per un unico edificio con monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie. In tutti gli altri casi, in particolare quando si prevede di realizzare più di un edificio, è necessario il piano di lottizzazione sempre con monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
3. Sia per i titoli edilizi dei singoli edifici che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 - a) indice fondiario mc/mq 0,80 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue aree pertinenziali con l'esclusione delle parti comuni);
 - b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
 - c) rapporto massimo di copertura 35%;
 - d) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari;
 - h) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 4,0.

Art. 16**Zone C2**

1. Comprende parti di territorio in parte interessate da radi insediamenti abitativi privi dei requisiti propri delle zone B di cui al D.L. 2 aprile 1968 n°1444.
2. Tali aree sono quasi tutte dotate delle opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognante, rete idrica e rete di illuminazione) e il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, pertanto, per lotti di terreno di limitata estensione ed aventi le caratteristiche di lotto intercluso o marginale può essere rilasciato titolo edilizio per un unico edificio purché siano esistenti o previste le urbanizzazioni primarie essenziali e la

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie. In tutti gli altri casi, in particolare quando si prevede di realizzare più di un edificio, è necessario il piano di lottizzazione sempre con monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

3. Sia per i singoli titoli edilizi che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- a) indice fondiario mc/mq 0,40 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue aree pertinenziali con l'esclusione delle parti comuni);
- b) altezza massima totale di ml. 6,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
- c) rapporto massimo di copertura 20%;
- d) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
- e) è consentito costruire in aderenza o a confine;
- f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
- g) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari;
- h) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 4,0 .

Art. 17**Zone CS – Aree per edilizia stagionale**

1. Comprendono le parti del territorio interessate a nuovi insediamenti stagionali con tipologia a ville isolate unifamiliari o bifamiliari.

Art. 18**Zone CS1 – Aree per edilizia stagionale**

1. Comprendono le parti del territorio già interessate da insediamenti abitativi a carattere prevalentemente stagionale prossime alle zone C.
2. In questa zona sono consentiti solo edifici per la residenza stagionale e servizi relativi (ad esempio esercizi commerciali di vicinato, ecc.).
3. Di norma si opera con piano di lottizzazione, tuttavia per lotti di limitata estensione che ricadono in ambiti raggiungibili da strade pubbliche o private può essere rilasciato permesso di costruire per un unico edificio purché siano presenti o previste le opere di urbanizzazione primarie essenziali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Poiché il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, sia i piani di lottizzazione che le concessioni edilizie devono prevedere la monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
5. Sia per le concessioni edilizie che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 - a) indice fondiario mc/mq 0,20 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue pertinenze con l'esclusione delle parti comuni);
 - b) altezza massima totale di ml. 6,50 fuori terra (max. due elevazioni fuori terra);
 - c) rapporto massimo di copertura 20%;
 - d) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
 - e) non è consentito costruire in aderenza o a confine;
 - f) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DL 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
 - g) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari per la edilizia residenziale; libera per le altre destinazioni insediative.

Art. 19**Zone CS2 – Aree per edilizia stagionale**

1. Comprendono le parti del territorio già interessate da radi insediamenti abitativi a carattere prevalentemente stagionale prossime alle zone C.
2. In questa zona sono consentiti solo edifici per la residenza stagionale e servizi relativi (ad esempio esercizi commerciali di vicinato, ecc.).
3. Di norma si opera con piano di lottizzazione, tuttavia per lotti di limitata estensione che ricadono in ambiti raggiungibili da strade pubbliche o private può essere rilasciato permesso di costruire per un unico edificio purché siano presenti o previste le opere di urbanizzazione primarie essenziali.
4. Poiché il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, sia i piani di lottizzazione che le concessioni edilizie devono prevedere la monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
5. Sia per le concessioni edilizie che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 - a) indice fondiario mc/mq 0,20 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue aree pertinenziali con l'esclusione delle parti comuni);
 - b) altezza massima totale di ml. 6,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) rapporto massimo di copertura 10%;
- d) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
- e) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
- f) non è consentito costruire in aderenza o a confine;
- g) distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti non minore dei m. 10 stabiliti dal DI 1444/68, salvo che detta norma non venga abrogata o derogata da future norme regionali o statali. Rimangono salve le distanze di edificazione previste dal codice civile;
- h) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari per la edilizia residenziale; libera per le altre destinazioni insediative.

Art. 19 bis**Zone CS3 – Insediamenti residenziali stagionali e turistico ricettivi stagionali**

1. Riguardano le aree in località Ponte Naso comprese tra la SS113 e l'asse ferroviario Palermo-Messina che corre adiacente alla costa.
2. Queste aree sono destinate a nuovi insediamenti abitativi stagionali o turistico ricettivi.
3. Le aree indicate come Prescrizioni Esecutive potranno essere soggette a pianificazione attuativa unitaria di iniziativa pubblica. Tutte le aree sono attuate mediante piani di lottizzazione di estensione minima di 6 ettari. L'edificazione avverrà secondo un indice territoriale massimo pari a 0,60 mc/mq.
4. Nella pianificazione attuativa vanno reperite aree a servizio ex DM 1444/68 nella misura minima appresso indicata:
 - a) attrezzature civiche/religiose 3,00 mq/pers
 - b) aree verdi di quartiere 11,00 mq/pers
 - c) impianti sportivi di quartiere 4,00 mq/pers
 - d) parcheggi 3,00 mq/pers
 - e) strade pubbliche 20,00 mq/pers
5. Nella edificazione residenziale si rispettano i seguenti parametri:
 - a) lotto minimo: 40.000 mq (4 ettari)
 - b) indice territoriale: 0,60 mc/mq
 - c) altezza obbligatoria: 31 ml (10 elevazioni)
 - d) rapporto massimo copertura: 3% (che ricomprenda anche la superficie coperta da tutti gli edifici esistenti: compresi gli esistenti)
 - e) superficie a parcheggio privato: 1/10 della cubatura
 - f) distacchi minimi dai confini: pari all'altezza dell'edificio
 - g) non è consentito costruire in aderenza o a confine

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- h) distanze tra pareti finestrate: pari all'altezza dell'edificio
 - i) tipologia edilizia ammessa : edifici a torre
6. Al fine di garantire che gli immobili a torre e le aree a verde attrezzate siano completati in una unica soluzione così come progettati e approvati:
- a) non è consentito il rilascio dell'agibilità parziale per le singole unità immobiliari;
 - b) all'atto del rilascio del permesso di costruire è obbligatoria la costituzione a favore del Comune di una polizza fidejussoria bancaria di importo pari al computo metrico delle opere (immobili ed opere primarie da realizzare) che può essere svincolata solo in unica soluzione al momento della comunicazione di fine della totalità dei lavori riguardanti sia il completamento dell'interno e dell'esterno della totalità delle unità immobiliari /edifici sia delle aree esterne così come autorizzate nel permesso di costruire. In caso di mancato completamento il Comune potrà incamerare la predetta polizza al fine di garantire il completamento dei lavori ritenuti necessari (ad insindacabile giudizio dello stesso) per il decoro dell'area;
7. Nell'edificazione turistico ricettiva sono ammessi interventi di urbanistica concertata (permessi di costruire convenzionati) che ricomprendano una superficie minima pari a 6 ettari. In tal caso l'unico parametro da rispettare è l'indice territoriale pari a 0,60 mc/mq oltre che reperire aree a servizio ex DM 1444/68 nella misura minima stabilita al superiore punto 4. Il progetto deve anche ricomprendere obbligatoriamente la riqualificazione ed il cambio di destinazione d'uso a ricettivo alberghiero di tutto l'edificato esistente all'interno dell'area in cui si propone l'intervento. Tale edificato rientra nel computo del l'indice territoriale da rispettare.

Art. 20**D1 – Insediamenti commerciali**

1. Le aree classificate come zona D1 sono destinate ad attività commerciali.
2. È tuttavia consentita l'attività artigianale associata a quella commerciale nella misura massima del 40% del lotto e dell'edificio.
3. Di norma si opera con piano di lottizzazione, tuttavia per singolo insediamento (anche misto commerciale-artigianale) e per un unico edificio principale ed eventuali corpi accessori si può operare con permesso di costruire diretto purché siano presenti o previste le opere di urbanizzazione primarie essenziali.
4. Sia per i titoli edilizi diretti che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 - a) indice fondiario mc/mq 2,00;
 - b) altezza massima totale di ml. 8,00 fuori terra (sono consentite altezze superiori se

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- tecnicamente motivate);
- c) rapporto massimo di copertura 30%;
 - d) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
 - e) la superficie da destinare a parcheggio privato è quella prescritta dal comma 2 dell'art. 5 del DM 1444/68 e dalla L. 122/89 e s.m.i.;
 - f) non è consentito costruire in aderenza o a confine.
5. Nel caso di singolo permesso di costruire è consentita, in luogo della cessione, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità del 10% della superficie del lotto di cui alla precedente lettera d).
6. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singolo titolo edilizio, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

Art. 21**D2 – Insediamenti artigianali**

1. Le aree classificate come zona D2 sono destinate ad attività artigianali.
2. Il PRG prevede un'unica nuova area artigianale in località Due Fiumare da sottoporre a Prescrizione Esecutiva o comunque a pianificazione unitaria.
3. In questa area non sono consentiti singoli insediamenti in variante.
4. I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 - a) indice fondiario mc/mq 2,00;
 - b) altezza massima totale di ml. 8,00 fuori terra (sono consentite altezze superiori se tecnicamente motivate);
 - c) rapporto massimo di copertura 30%;
 - d) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
 - e) non è consentito costruire in aderenza o a confine.
5. Le aree artigianali esistenti sono soggette alle superiori disposizioni.

Art. 22**Impianti di distribuzione carburanti**

1. Le aree per impianti di distribuzione di carburanti sono normate dalla L.R. n. 97/82.
2. In essa sono ammesse edicole e chioschi con i seguenti parametri:
 - a) rapporto di copertura massimo 20%;
 - b) altezza massima 4,00 m.
3. Sono ammesse attività di servizio ai veicoli e ai viandanti quali negozi specialistici per accessori autoveicoli, bar, tavola calda, edicole giornali.
4. L'insediamento degli impianti di distribuzione di carburante e delle attività di servizio è sempre consentito, a prescindere dalla destinazione di zona, ovunque a margine della viabilità esistente all'interno delle fasce di rispetto di cui al Codice della Strada ed al suo Regolamento di Attuazione.

Art. 23**E – Aree agricole**

1. Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.
2. In tutte le zone agricole vanno rispettati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli (esclusi gli ampliamenti ai piani superiori al piano terra) gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e s.m.i..
3. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.
4. In applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e s.m.i., nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati mediante atto unilaterale di asservimento spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata;
5. Oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:
 - a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 5 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 10% dell'area impegnata per l'intervento;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici non superino il rapporto di copertura pari ad 1/60 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq. 100. Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa, oltre alla costruzione di edifici abitativi, la costruzione di pertinenze dell'edificio stesso nella misura non superiore a mq. 20. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.
- c) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. n. 71/78 e s.m.i.. Il rispetto dell'indice di copertura di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. deve verificarsi rispetto alla totalità delle particelle possedute dall'azienda purché libere da altri asservimenti, ovunque sul territorio del Comune, e non solo a quelle contigue e limitrofe alla costruzione, essendo tale rapporto legato alla necessità di conduzione della totalità del fondo a cui tutte le particelle di proprietà aziendale sono strumentalmente legate. Gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, purché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
- d) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi o per attività o negozi di vicinato a stretta conduzione familiare;
- e) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, una altezza massima non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; fabbricati rurali già esistenti all'atto dell'adozione del PRG possono realizzare un ampliamento sia per vani di abitazione che per servizi fino ad una cubatura complessiva non superiore a 300 mc. anche in deroga agli indici suddetti;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- f) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque non superiore a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;
- g) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali;
- h) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;
- i) attività di produzione di energia da fonti rinnovabili soggette a procedura PAS;
- j) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Art. 24**E1 – Aree di Tutela Ambientale**

1. Sono indicati come aree di tutela ambientale i letti e gli alvei dei corsi d'acqua principali (torrente Naso e torrente Zappulla) e i tratti finali di alcuni corsi d'acqua secondari (torrente S. Carrà, torrente Mancogna, tratto finale del corso d'acqua in c.da S. Antonio)
2. In tali aree non è consentita nessuna edificazione e sono contemplati solo gli interventi di cui al RD 523/1904.

Art. 25**Servizi della residenza**

1. Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.
2. La sistemazione di tali aree avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private.

3. Nelle zone destinate alle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo l'indice fondiario massimo è di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.
4. Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune l'indice fondiario massimo è di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.
5. Nelle aree di verde pubblico ed attrezzato il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle specie vegetali eventualmente presenti nell'area. In queste aree:
 - a) è esclusa edificazione salvo la realizzazione di padiglioni per la musica, per lo spettacolo, teatri all'aperto, portici, pensiline, percorsi coperti, locali per servizi igienici, bar-ristoranti, cabine elettriche e idriche, depositi e ripostigli al servizio dell'area, attrezzature e servizi per il riposo, il gioco, lo svago, lo sport.
 - b) le aree devono essere occupate da elementi vegetali per almeno il 60% della loro estensione.
 - c) bar, ristoranti, chioschi etc...potranno avere una altezza di 4,5 mt e potranno impegnare una superficie coperta non più del 5% delle singole aree.
6. Nelle aree destinate a parcheggio è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo.
7. Le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri indicati per ciascuna area hanno valore generalmente prescrittivo ma possono essere variati per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Art. 26

F - Attrezzature e servizi di interesse generale

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico.
2. La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.
3. Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.
4. Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle

alfanumeriche:

- F1.1 – Cimitero
- F1.2 – Ampliamento cimitero
- F2 – Presidio sanitario
- F3 – Autoparco comunale
- F4 – Depuratore
- F5 – Distaccamento forestale
- F6 – Attrezzatura polifunzionale
- F7 – Depuratore Mancogna
- F8 – Depuratore Monastria
- F9 – Discarica località Morco
- F10 Discarica località Due Fiumare
- Il Parco Urbano
- I parcheggi di interesse generale

5. L'attività edificatoria all'interno della nuova area cimiteriale è esercitata nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e s. m. i.
6. Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Art. 27

Nuova viabilità extraurbana e verde stradale

1. I tracciati di progetto delle nuove strade extraurbane indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, limitate variazioni planimetriche (all'interno delle fasce di rispetto), purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel PRG.
2. In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, allargamenti in curva, al di fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca variante, purchè tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati del PRG.
3. Sono fatti salvi, ancorchè non riportati nelle zonizzazione del PRG, i progetti di nuova

viabilità che, alla data di adozione del Piano, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.

4. Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.
5. Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.
6. La viabilità indicativa riportata nelle tavole di PRG non produce alcun effetto vincolistico, essa individua opportuni collegamenti che potranno essere presi in considerazione concretamente come opere pubbliche in variante.

Art. 28

Vincoli e fasce di rispetto

1. Nelle zone e nelle fasce di rispetto la linea di che individua uno specifico vincolo assume il significato di linea di ritiro oltre la quale non può essere posizionato nessun nuovo edificio.
2. Quando un terreno ricade in parte all'interno di una zona o fascia di rispetto, tutta la superficie del terreno rientra nel conteggio per la determinazione della cubatura e del rapporto di copertura della zona omogenea ove può localizzarsi l'intervento.

Art. 29

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Ai sensi della lett. f), art. 96 RD 523/1904 è vietata la realizzazione di edifici e di scavi stabili entro i 10 metri calcolati dal piede esterno degli argini e/o degli alvei dei corsi d'acqua.
2. Con l'obiettivo di garantire un ulteriore livello di sicurezza territoriale è vietata la realizzazione di edifici entro 10 (dieci) metri anche da tutte le incisioni torrentizie presenti nel territorio.
3. Dette fasce di rispetto sono graficizzate negli elaborati di progetto alla scala 1:2000 (tavv. da E1 a E.10), mentre, mantenendosi per legge il vincolo di arretramento, non sono state graficizzate nell'elaborato di progetto alla scala 1:10.000 (tav. D1) perché non adeguatamente evidenziabili a quella scala.

Art. 30**Fasce di rispetto delle faglie**

1. Per motivi di sicurezza sismica è vietata la realizzazione di edifici entro 25 metri dalle linee di faglia indicate dallo studio geologico di supporto al PRG. Negli elaborati di progetto del PRG (tavv. D1 e E1/E9) il divieto di edificazione è indicato attraverso una fascia di arretramento, tratteggiata, sovrapposta alle zone territoriali omogenee alle quali appartengono le aree adiacenti alla linea di faglia (indicata quest'ultima con una punteggiatura);
2. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle faglie sono consentiti:
 - a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (con esclusione pertanto della loro demolizione e ricostruzione);
 - c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità sismica degli edifici esistenti;
 - d) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle faglie inoltre:
 - a) la realizzazione di collettori fognoni, acquedotti, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio dovrà essere effettuata con accorgimenti atti a limitare il rischio per la popolazione ed i pericoli per l'ambiente in caso di evento sismico;
 - b) è vietata la localizzazione, nell'ambito dei piani provinciali e comunali di Emergenza di Protezione Civile, delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse", delle "Aree di ricovero della popolazione".

Art. 31**Ambiti di pericolosità geologica e sismica**

1. Prima della fase esecutiva dei singoli interventi dovranno essere effettuate indagini geognostiche e geotecniche volte ad acquisire gli elementi stratigrafico-geotecnici necessari per eseguire le verifiche di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo nonché la scelta del piano di posa e della più idonea tipologia fondazionale sia ex ante che ex post.
2. Con riferimento alle tav. 6 (Carta della pericolosità sismica) dello Studio Geologico a supporto del PRG si prescrive che:
 - a) la edificazione nell'ambito della pianura costiera prossima alla fascia litoranea a valle della SS 113 (individuata nella tav. 6 con colore grigio e dicitura LI) deve essere

- preceduta da puntuali indagini geognostiche, comprendenti prove penetrometriche e granulometriche, atte a determinare il grado di addensamento del sedime e stimare le possibilità di liquefazione del sedime in occasione di eventi sismici;
- b) nell'ambito delle zone suscettibili di instabilità le verifiche di cui al punto 1 dovranno essere effettuate con specifico riferimento alla tipologia di instabilità indicata in leggenda.

Art. 32

Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali

1. Per l'apertura di esercizi commerciali di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di vendita, alle tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt. 3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato I.
2. I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:
 - a) esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;
 - b) medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - c) medie strutture di vendita non alimentari: 0,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000: mq 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie inferiore ai 5.000: mq 1,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000: mq 2,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie superiore ai 5.000: mq 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle 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 parcheggi pertinenziali per la clientela è prevista nella misura di mq 1,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento.
3. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme regionali o

statali.

4. Gli esercizi di vendita esistenti hanno a disposizione 2 anni per reperire le dotazioni minime di cui al punto 2. In caso di impossibilità dovranno monetizzare il mancato reperimento.
5. Al fine di agevolare le iniziative di ammodernamento, di qualificazione e di consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui al punto 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:
 - a) riduzione del 100% per tutte le attività ricomprese nella zona A ed a Bazia;
 - b) riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 2 sono invece da rispettare integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
 - c) riduzione del 20% nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
 - d) riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle zone A e B non determini dei flussi di traffico aggiuntivi.
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni 2 addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela.
7. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Art. 33

Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali

1. I parcheggi di un esercizio o di un centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo tale da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere

eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono comunque essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (non oltre i 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.
4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità di questi al punto vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti di cui al punto 6 del precedente articolo sia specificatamente individuata.
7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone omogenee.
8. L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci di cui al punto 7 del precedente articolo deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con una idonea segnalazione orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
9. Per le grandi strutture è necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati per le merci e la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 34**Aree per la diretta fruizione del mare**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate alla fruizione del mare.
2. La sistemazione delle aree ricadenti all'interno del Demanio Marittimo va definita attraverso un Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo e dovrà tener conto, ove applicabili, delle Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del demanio marittimo approvate dall'ARTA in attuazione alle vigenti norme Regionali.
3. Le rimanenti aree sono soggette a un Piano di Utilizzo unitario nel rispetto delle citate Linee Guida.

Art. 35**Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni**

1. Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG.

Art. 36**Misure di salvaguardia**

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG il Dirigente è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali.
2. In forza della suddetta legge possono essere sospesi tutti i provvedimenti contrastanti con il piano adottato tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.