



COMUNE DI MISTERBIANCO *Provincia di Catania*

PIANO REGOLATORE GENERALE

EFFICACE ED ESECUTIVO AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 54 DELLA L.R. 19/2020 E SS.MM.II.

*Adeguato al D.A. n.77/GAB del 21.04.22, al parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146
prot. 20230127535 del 06.04.23 ed alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22*

NORME DI ATTUAZIONE

Aggiornamento
Novembre 2023

Coordinatore della Progettazione

Dott. Ing. Maurizio Erbicella

Il Responsabile dell' 11° Settore Funzionale

Arch. Luigi Lo Presti

IL SINDACO

Dott. Giuseppe Marco Corsaro

COMUNE DI MISTERBIANCO. (CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA).

PIANO REGOLATORE GENERALE.

EFFICACE ED ESECUTIVO AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 54 DELLA L.R. 19/2020 E SS.MM.II.

NORME D'ATTUAZIONE.

*Adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22,
al parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23
ed alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni*

2023

A seguito dell’emanazione della L.R. n.16 del 10 agosto 2016, pubblicata sulla G.U.R.S. n.36 del 19.08.2016 e successivamente ripubblicata, avente ad oggetto “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380”, tutte le volte ove appare citato il termine “concessione edilizia” deve per esso intendersi “permesso di costruire”.

Inoltre trovano, comunque, applicazione, nelle modalità previste dalla legislazione regionale, tutte le procedure semplificative (Denuncia Inizio Attività-(D.I.A), Segnalazione Certificata di Inizio Attività-(S.C.I.A) e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-(C.I.L.A), etc...) introdotte dall’ordinamento statale e recepite dalla Regione Sicilia in forza della propria potestà legislativa in materia urbanistica.

A tali procedure ed a tali nomenclature in ossequio all’intervenuto recepimento ex L.R. n.16/16 e ss.mm.ii. deve farsi, pertanto, univoco riferimento.

Indice

CAP. I.	9
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.	9
ART. 1.	9
CRITERI DI APPLICAZIONE.	9
ART. 2.	9
PARAMETRI URBANISTICI.	9
ART. 3.	10
PARAMETRI EDILIZI.	10
ART. 4.	14
POSIZIONE DEGLI EDIFICI.	14
ART. 5.	14
TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO.	14
ART. 6.	15
PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.	15
ART. 7.	15
MODALITÀ APPLICATIVE.	15
ART. 8.	16
OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.	16
ART. 9.	16
ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.	16
ART. 10.	16
ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE.	16
ART. 11.	17
POSIZIONE DEGLI EDIFICI.	17
ART. 12.	17
ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.	17
ART. 13.	19
ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.	19
ART. 14.	19
DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI.	19
ARRETRAMENTO DAI CONFINI.	19
ART. 15.	20
EDIFICAZIONE IN CONFINI DI SPAZI PRIVATI.	20
ART. 16.	20
REGOLAMENTARITA DEI CORTILI.	20
CAP. II.	22
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.	22
ART. 17.	22
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.	22
ART. 18.	22
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.	22
ART. 19.	23
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE.	23
ART. 20.	23
ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA.	23
ART. 21.	23
INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.	23

ART. 22.....	24
ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT.....	24
ART. 23.....	24
TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI.....	24
ART. 24.....	24
CENTRO STORICO.....	24
ART. 25.....	25
OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI.....	25
ART. 26.....	25
AREE DI INTERESSE PAESISTICO.....	25
ART. 27.....	26
SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	26
ART. 28.....	26
TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	26
ART. 29.....	27
EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.....	27
ART. 30.....	27
AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO.....	27
PREVISTE NEL P.R.G.....	27
ART. 31.....	28
AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E TETTONICA.....	28
ART. 32.....	29
AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	29
ART. 33.....	29
RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PA.....	29
ART. 34.....	29
ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PA.....	29
ART. 35.....	31
CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE.....	31
ART. 36.....	32
ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI.....	32
ART. 37.....	32
DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PA.....	32
ART. 38.....	33
USO EDILIZIO DEL TERRENO.....	33
ART. 39.....	33
AREE DI PERTINENZA.....	33
ART. 40.....	34
DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO.....	34
PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI.....	34
ART. 41.....	34
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI.....	34
NEGLI INTERVENTI DIRETTI.....	34
ART. 42.....	35
FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE.....	35
ART. 43.....	36
OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.....	36
ART. 44.....	37
ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ.....	37

CAP. III.	38
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.	38
ART. 45.	38
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.	38
ART. 46.	39
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"	39
Ambiti urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico.	39
ART. 46.1	45
Sottozona A1 - Il centro storico.	45
ART. 46.2	48
Sub zonizzazione di specificazione della sottozona A1 per unità edilizia.	48
ART. 46.3	53
Indici e parametri edilizi in sottozona "A1".	53
ART. 46.4	54
Progetti d'area in sottozona A1.	54
ART. 46.5	54
Ristrutturazione urbanistica in sottozona A1.	54
ART. 46.6	55
Immobili di interesse storico artistico appartenenti alle categorie T1 e T2:	55
Norme Prestazionali.	55
ART. 47.	65
SOTTOZONA "A2".	65
I beni storico-culturali isolati.	65
ART. 48.	68
ZONE B	68
Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati	68
diversi dalle zone territoriali omogenee "A".	68
ART. 49.	70
SOTTOZONA B1.	70
La città consolidata.	70
ART. 50.	72
SOTTOZONA B2.	72
Ambiti urbani di completamento e di recente formazione.	72
ART. 51.	73
SOTTOZONA B3.	73
Ambiti urbani periferici di recente formazione.	73
ART. 52.	74
SOTTOZONA B4.	74
Edilizia Residenziale Pubblica di completamento "Belsito"	74
ART. 53.	75
ZONE C.	75
Le aree residenziali di espansione, le aree risorsa e le aree di recupero perequate.	75
ART. 54.	76
SOTTOZONA Ar.	76
Le aree risorsa residenziali perequate.	76
ART. 55.	79
Le "Aree Risorsa Speciali".	79
ART. 56.	80
Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.	80

ART. 57.	81
SOTTOZONA PdR.	81
Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata.	81
ART. 58.	83
SOTTOZONA PP.	83
Il Piano Particolareggiato "Matteotti"	83
ART. 59.	84
SOTTOZONA PdL.	84
Le aree urbane di espansione da completare in esecuzione della pianificazione previgente	84
ART. 60.	89
ZONE D.	89
Gli ambiti delle attività produttive.	89
ART. 61.	90
SOTTOZONA D1.	90
Le attività produttive e commerciali consolidate.	90
ART. 62.	92
SOTTOZONA D2.	92
Le attività produttive e artigianali consolidate.	92
ART. 63.	93
SOTTOZONA D3.	93
Le attività produttive e commerciali consolidate ricadenti in area di attenzione per rischio idrogeologico.	93
ART. 64.	94
SOTTOZONA D4.	94
Le attività produttive e commerciali consolidate già approvate con decreto o titolo equivalente.	94
ART. 65.	94
SOTTOZONA ArD.	94
Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata.	94
<i>ART. 65bis.</i>	<i>99</i>
<i>SOTTOZONA ArD-Ut.</i>	<i>99</i>
<i>Le aree perequate ad uso agricolo temporaneo.</i>	<i>99</i>
ART. 66.	99
SOTTOZONA PdL*.	99
Il Piano di lottizzazione "Serra"	99
<i>Il Piano di lottizzazione "Erbe Bianche"</i>	<i>99</i>
ART. 67.	100
ZONE E.	100
GLI AMBITI RURALI.	100
ART. 68.	101
SOTTOZONA E.	101
Le aree per le attività agricole.	101
ART. 69.	103
SOTTOZONA Cs.	103
Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.	103
ART. 70.	105
ZONE Pa.	105
Parchi urbani e territoriali a valenza ambientale.	105

ART. 71.....	108
ZONE F.....	108
Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.....	108
ART. 72.....	109
ZONA S.....	109
Attrezzature scolastiche.....	109
ART. 73.....	109
ZONA IC.....	109
Attrezzature di interesse collettivo.....	109
ART. 74.....	110
ZONA V.....	110
Spazi pubblici a verde e sportivi.....	110
ART. 75.....	112
ZONA Ve*.....	112
Spazi privati a verde e sportivi esistenti.....	112
ART. 76.....	112
ZONA Vpc.....	112
Spazi privati a verde di pertinenza urbana.....	112
ART. 77.....	112
ZONA P.....	112
Parcheggi.....	112
ART. 78.....	113
ZONA Ig.....	113
Attrezzature di interesse generale.....	113
ART. 79.....	113
ZONA H.....	113
Impianto sanitario privato "Humanitas" (conc. edil. n.4776 del 15.10.10, D.D.G. n.1294/12).....	113
ART. 80.....	113
ZONA DS e DS-A.....	113
Distributori di carburanti e infrastrutture turistico-ricettive.....	113
ART. 81.....	114
CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.....	114
ART. 82.....	114
AREE STRADALI.....	114
ART. 83.....	115
PERCORSI CICLABILI.....	115
ART. 84.....	116
ZONE DI RISPETTO.....	116
ART. 85.....	119
VINCOLI AEROPORTUALI.....	119
ART. 86.....	121
REGIMI VINCOLISTICI SOVRAORDINATI.....	121
<i>ART. 86bis.....</i>	<i>121</i>
<i>AREE ARCHEOLOGICHE.....</i>	<i>121</i>
ART. 87.....	121
AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.....	121
ART. 88.....	122
AREE PERCORSE DA INCENDI.....	122
<i>ART. 88bis.....</i>	<i>123</i>
<i>PRESCRIZIONI AMBIENTALI PER TUTTI GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....</i>	<i>123</i>

<i>ART. 88ter.</i>	126
<i>SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.</i>	126
CAP. IV.	130
ATTIVITÀ COMMERCIALI.	130
ART. 89.	130
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.	130
ART. 90.	130
DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.	130
ART. 91.	131
DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.	131
CAP. V.	132
NORME TRANSITORIE E FINALI.	132
ART. 92.	132
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.....	132
ART. 93.	132
EDIFICI ABUSIVI.	132
ART. 94.	133
ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.....	133
ART. 95.	133
SALVAGUARDIA DEL PRG.....	133

CAP. I. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 1. CRITERI DI APPLICAZIONE.

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

ART. 2. PARAMETRI URBANISTICI.

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

urbanizzazione secondaria (Sus) quando siano previste parametricamente dalle norme vigenti o dal Piano Attuativo (PA) di utilizzazione dell'area, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie all'interno dei singoli lotti quando trattasi di PA e quando le stesse sono a stretto servizio degli edifici da realizzare nel lotto.

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

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

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

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

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

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

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

Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione ed - in zona A - anche per gli interventi di recupero.

ART. 3. PARAMETRI EDILIZI.

1 - **Ae - Area edificabile (mq).** - E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico) alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale. L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative. L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o lotti) considerata detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di PRG o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;

b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento della Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia. La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'lvf che viene a realizzarsi non superino del 30% quelli consentiti dal PRG. Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio (Ve) o la massima superficie di piano (Slp) consentiti dai rispettivi indici. L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie lorda di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

- 2 - **Lmin - Lotto minimo (mq) e (L max) - Lotto massimo (mq).** Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle presenti norme.
- 3 - **Sc - Superficie coperta.** Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano: balconi aperti (se hanno sporgenze non superiori a m 1,50), cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 8 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrato; piscine e vasche all'aperto; arie concimate; serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme; piani caricatori in zona produttiva. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.
- 4 - **Rc - Rapporto di copertura - Sc/Ae (%).** È la porzione di area edificabile (Ae) che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta (Sc) ed area (complessivamente) edificabile (Ae), entrambe espresse in termini fondiari.
- 5 - **Iv - Indice volumetrico (mc/mq).** Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio (Ve) in mc che si può costruire su un mq di area edificabile (Ae); a fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo degli edifici (esistenti e/o di progetto), espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.
Esso può essere:
fondiario - **lvf** - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf.
territoriale - **lvt** - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale St.
In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico s'intende sempre fondiario.
- 6 - **Ist - Indice di fabbricabilità superficiale territoriale.** È la superficie costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento. Il parametro dimensionale è espresso in mq/mq (metro quadrato/metro quadrato).

- 7 - **Isf – Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria.** È la superficie costruibile per ogni unità di superficie fondiaria di intervento. Il parametro dimensionale è espresso in mq/mq (metro quadrato/metro quadrato).
- 8 - **Sua - Superficie utile abitabile (mq).** È la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 9 - **Snr - Superficie non residenziale (mq).** È la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Tali superfici riguardano:
a) cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
b) autorimesse singole o collettive;
c) androni d'ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
d) logge e balconi.
- 10- **Ve - Volume edilizio (mc).** È il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa (indice superficiale fondiario), rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.
Il volume costruibile comprende di solito:
- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata degli stessi, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.
Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticati di uso privato e gli ancoraggi o balconi chiusi.
Si escludono di solito i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi e agli impianti, nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano-scala, il vano-ascensori, vano-vasche, etc...
Per evitare abusi, è opportuno limitare tali esclusioni al 5% del volume totale dell'edificio, oltre il vano del locale extracorsa della scala, conteggiando come "utili" i volumi tecnici per la parte eccedente tale limite.
Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde purché queste abbiano una pendenza non superiore al 35% e il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di 40 cm e non abbia un'altezza massima superiore a 2,50 m; il volume tecnico eccedente va totalmente conteggiato come volume utile.
Per gli edifici su pilotis, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purché risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri immobiliari) il vincolo permanente a portico della zona computata.
- 11- **Volumi tecnici – mc.** Si dicono tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i sottotetti, i volumi tecnici di sommità, etc... ossia tutti i volumi che servono ad imprescindibili esigenze tecniche e tecnologiche.
Sotto l'aspetto normativo, sono le porzioni di volume generalmente non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:
- per isolare l'edificio o le parti sottostanti non abitabili di esso (camere d'aria, intercapedini, vespai, etc...);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili;

- per accedere a detti impianti, al fine di compiersi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

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

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

12 - **Altezza degli edifici.** È data dalla differenza tra la quota media d'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi eventuali sottotetti abitabili, e:

- la quota più alta del piano di spiccatto del marciapiede, quando l'edificio sorga a confine o nelle adiacenze di una strada pubblica o aperta al pubblico transito;
- la quota media del terreno circostante, in assenza di riferimento a quote delle strade o di altri spazi pubblici.

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

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

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

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

L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare. I criteri generalmente adottati sono i seguenti:

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

ART. 4. POSIZIONE DEGLI EDIFICI.

- 1 - **Allineamento - Ali. (m).** Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.
I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.
- 2 - **Arretramento - Arr. (m).** È la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.
La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o superficiale consentiti.
- 3 - **Distacco - Dis. (m).** È la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.
- 4 - **Criteri di misura e verifica delle distanze.** La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:
 - nel misurare il distacco e l'arretramento dai confini non si computano i primi 150 cm di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
 - nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano i primi 100 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi (aperti o chiusi) se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda od il balcone è largo mediamente fino a 9 m; i primi 70 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di 9 m ma più di 5 m; se la strada è larga in media meno di 5 m, si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità. Nel caso di allineamento stradale le sporgenze non possono in ogni caso insistere sulla carreggiata se l'altezza tra l'intradosso della sporgenza e la sede stradale è minore di metri 5,00.Per verificare la distanza tra due fabbricati che si fronteggiano, devono considerarsi le proiezioni ortogonali dei fronti dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

ART. 5. TIPI EDILIZI RESIDENZIALI - FRONTE DI UN EDIFICIO.

- 1- Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.
- 2 - Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:
tipo a- edifici lineari di 2 o più piani fuori terra - a cortina oppure isolati (palazzine);
tipo b: ville, villette e casette unifamiliari, isolate, binate oppure a schiera con uno o più piani fuori terra, secondo quanto specificato negli articoli seguenti.
- 3 - Si dice "fronte" il tratto di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di

un "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell' edificio, visibili da un qualsiasi punto d'osservazione.

In tutti i fronti dell'edificio e per ciascun piano non sono ammessi arretri aventi profondità maggiore di 2 m e larghezza inferiore a 1,5 volte la profondità.

- 4 - Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dove è ammessa la residenza. In ogni zona, purché nell'ambito di un PA, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo del fronte o per composizione della schiera.

ART. 6. PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE.

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

ART. 7. MODALITÀ APPLICATIVE.

- 1 - L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce intervenuti a datare dall'approvazione delle direttive del presente PRG.
- 2 - All'atto della domanda di CONC, l'Amministrazione Comunale (AC) verificherà se l'area interessata è - in tutto od in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.
- 3 - Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'AC verificherà se le area contigue appartenevano - all'adozione del PRG – alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'approvazione delle direttive del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendano demolire.
- 4 - L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la CONC deve essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di PRG e di destinazione d'uso) richieste dal Regolamento Edilizio (RE), le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari, a cura e spese del concessionario, unitamente alla CONC.

ART. 8.

OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.

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

ART. 9.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI.

- 1 - L'altezza delle costruzioni è regolata - oltre che dalle prescrizioni di legge - dalle Norme d'Attuazione (NdA) del PRG e dei relativi PA, da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private, e - per le nuove costruzioni - dal rapporto tra i fronti e gli spazi, pubblici o privati, antistanti.
- 2 - In caso di PA, l'altezza degli edifici - e quindi i rapporti tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui esse prospettano - può essere definita in base a studi che dimostrano il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.
- 3 - Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
- 4 - I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza. purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite - sui tetti piani praticabili - le strutture di arredo (serre, stenditoi, etc...) le cui caratteristiche escludano la permanenza di persone.

ART. 10.

ALTEZZA MASSIMA DI EDIFICAZIONE.

- 1 - Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona ed in ogni caso quella imposta dai limiti aeroportuali sul territorio comunale (cfr. Tavole 4a e 5a relative al Regime vincolistico sovraordinato).
- 2 - Possono prescindere dall'altezza massima di zona, ma non quella assoluta di cui al comma precedente, solo gli impianti tecnologici (serbatoi, etc...), i campanili monumenti ed opere in genere strettamente connesse, per motivi tecnici, alla funzionalità del complesso da edificare.

- 3 - I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

ART.11. POSIZIONE DEGLI EDIFICI.

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

ART. 12. ARRETRAMENTO NORMALE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI.

- 1 - Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblico transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatti debbono sorgere in arretramento. Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, etc...) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc...). Si considerano dunque "edifici", anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni, nonché le case mobili (roulotte e motorhomes) allorché siano stabilmente collocate sul terreno ed allacciate in modo continuativo a qualche servizio, puntuale od a rete.
- 2 - Salvo diversa prescrizione del PRG ed in riferimento al DM 02.04.68, n.1444, un edificio in progetto posto in fregio ad una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso - dall'edificio che lo fronteggia, le seguenti distanze minime.
- 3 - In "Zona A" le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/o aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale, di cui sia prevista la demolizione.
- 4 - In zona B le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori a metri dieci (m 10,00), misurate senza tener conto di costruzioni abusive e/od aggiuntive di epoca recente, di cui sia prevista la demolizione, salvo diverse norme imposte dal P.A. E' consentita l'edificazione in aderenza.
- 5 - In zona C, salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:
 - di m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
 - di m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;

- di m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15.

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50 e la massima superi 2,00 m. Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computata come sopra, risulti inferiore alla media delle altezze dei fabbricati, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 6 - In zona D si applicano le norme della zona C, salvo diverse norme imposte dal P.A.
- 7 - In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada dall'art.4 del D.L. 01.04.68, n.1444, o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo. I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16.12.92, n.495 e s.m.i., o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG. In corrispondenza degli incroci valgono le distanze minime fissate dall'art.5 del D.L. 01.04.68, n.1444. Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo prescrizione del P.R.G. - sono così fissate:
- per gli edifici, minimo m.20,00;
 - per i manufatti in genere, le alberature, le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti a rete), minimo m.6,00.
- Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.
- Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei o interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:
- i distributori di carburanti con relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - le cabine di distribuzione elettrica;
 - le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
 - le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m.1,50 e la massima non superi m.2,00.
- 8 - Nelle altre zone territoriali omogenee si applicano le norme della zona C, ove non siano previste minori distanze nelle specifiche norme di zona. Diverse disposizioni possono essere stabilite dalle norme urbanistiche per edifici speciali o per funzioni ed attività particolari.
- 9 - In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m.1,50 e la massima superi m.2,00, sono da assimilare agli edifici.
- 10 - Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) e le siepi. Le alberature da alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 3 m dal ciglio stradale.
- Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

ART. 13.
ARRETRAMENTO ECCEZIONALE DEGLI EDIFICI.

- 1 - L'AC, nella stessa CONC od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:
 - per evitare od eliminare frontespizi nudi;
 - per motivi di ordine ambientale o panoramico;
 - per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
 - per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'AC congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.
- 2- Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, pena il non rilascio della conformità, abitabilità o agibilità. Le aree libere risultanti dall'arretramento imposto dalla P.A. concorrono al computo della volumetria fondiaria e degli altri indici edilizi ed urbanistici.

ART. 14.
DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E MANUFATTI.
ARRETRAMENTO DAI CONFINI.

- 1 - In Zona A i distacchi minimi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurati senza tener conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nelle altre Zone, salvo diversa prescrizione, i distacchi minimi tra gli edifici sono fissati come segue.
- 2 - Se è ammessa l'edificazione continua, un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con altro edificio esistente.
- 3 - Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può mai sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga presentato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in aderenza; l'edificazione a confine - con l'applicazione delle stesse procedure - è consentita anche nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso. Nei casi di demolizione e ricostruzione, le pareti finestrate o non dei nuovi edifici debbono osservare dal confine un arretramento pari ad almeno metà della loro altezza, con un minimo di m 5 da esso e di m 10 dalle pareti di eventuali edifici vicini, misurata secondo la normale alle pareti stesse.
In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art.9 del D.l. 01.04.68, n.1444 per le pareti finestrate che si fronteggiano.
In zona D gli edifici produttivi debbono osservare, dal confine di proprietà, l'arretramento minimo di m 6,00. Nei lotti con larghezza inferiore a m.32,00 è consentita la costruzione sul confine su di un solo lato.
- 4 - E' consentita l'edificazione in accomunamento, in aderenza e sul confine ineditato salvo diversa prescrizione delle norme di zona.
- 5 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo l'arretramento dai confini (metà della propria altezza) con un minimo assoluto di m 5,00.

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

ART. 15. **EDIFICAZIONE IN CONFINO DI SPAZI PRIVATI.**

- 1 - L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad un spazio privato è consentita nei seguenti casi:
 - nel caso di aggregazione a schiera;
 - nell'ambito di Piani attuativi vigenti;
 - in conformità a convenzioni tra privati, purché siano garantite le condizioni di illuminazione ed aerazione degli edifici vicini e purché la nuova costruzione risultante sia rispettosa di tutti parametri edilizi ed urbanistici;
 - in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere dell'UTC, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
 - si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
 - in zona industriale, artigianale e commerciale per un'altezza massima di m.5,00;
 - per autorimesse private, limitatamente ad un'altezza di m 3,00 e ad 1/3 dell'intera linea di confine verso spazi privati altrui;
 - per recinzioni;
 - per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico;
 - purché vengano garantite in ogni caso l'accesso carrabile e si rispettino le norme di prevenzione antincendio.

ART. 16. **REGOLAMENTARITA DEI CORTILI.**

- 1 - **CORTILE.** E' un'area scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni. È destinato essenzialmente ad illuminare e/o aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente ad altre funzioni (transito pedonale e veicolare, parcheggio, etc...)

- 2- **CORTILE APERTO.** Un cortile si dice "aperto" se confina, anche per un breve tratto, con una strada o un altro spazio pubblico.
- 3- **CORTILE CHIUSO.** Un cortile si dice "chiuso" se è delimitato lungo tutto il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).
- 4- **CORTILE COMUNE.** Si dice tale un cortile indiviso appartenente a più di una della proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o si prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è, quindi, da considerarsi "comune" un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce, etc...) ma appartenente a un solo proprietario.
Ai fini della regolamentarità, la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone, invece, ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate; quando la ripartizione in "quote" del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari, ai fini edificatori, il cortile comune si può presumere "ripartito" opzionalmente in proporzione allo sviluppo, sul cortile, dei "fronti" delle singole proprietà.
- 5 - Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare: a tal fine, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano - entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso - non deve essere inferiore ad 1/5, al netto della proiezione degli sporti che vi si affacciano, escluse le mantovane di copertura, e comunque con lati non inferiori a m 5. *E' consentito realizzare il cortile con i lati sul confine o in aderenza alle costruzioni preesistenti considerando, ai fini del calcolo della superficie dello stesso, detti lati del cortile come se occupati da costruzioni aventi altezza come considerata nel successivo punto 6). E' consentito costruire in aderenza ai lati del cortile confinante per un'altezza non superiore a quella della costruzione preesistente che si affaccia sullo stesso cortile.*
(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)
- 6 - Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.
- 7 - Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.
- 8 - Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.
- 9 - Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nel rispetto dell'indice di sfruttamento ammesso, delle norme del Codice Civile delle presenti NdA, nonché nel rispetto di tutte le norme di sicurezza di cui alle vigenti disposizioni legislative per usi eccezionali previsti ed autorizzati (cinematografi, supermercati, autorimesse, banche, etc...).

CAP. II.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.

ART. 17.
PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

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

ART. 18.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.

- 1 - Il PRG si attua:
 - con piani attuativi (PA), quando ciò è prescritto dalla LUR, è previsto dal PRG o è deliberato dall'AC (attuazione indiretta);
 - con singole CONC od AUT negli altri casi (attuazione diretta);
 - con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.
- 2 - Sono piani attuativi (PA):
 - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o piano di zona (PZ), di cui alla L.n.167/1962 e successive modificazioni;
 - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L.n.865/1971;
 - il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PR) di cui all'art.28 della L.n.457/1978
 - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP);
 - i Piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'art.28 della LUN.
 - i Piani Particolareggiati di Recupero delle zone abusive L.R.37/85.
 - I Programmi costruttivi, ove ammessi, ex art.51 L. 865/71 e art.16 L.R.S. n.71/78;
 - I Piani tecnici esecutivi di opere ed impianti pubblici.
 -
- 3 - Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art.23 della LUN nonché dell'art.11 della L.R.71/78; unità minime d'intervento ex art.28 della L.n.457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.
- 4 - Nel caso di intervento diretto mediante CONC, l'AC può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare, preliminarmente il quale, laddove riguardi più ditte interessate, dovrà essere firmata per accettazione da tutti i relativi proprietari.
- 5 - All'interno dell'ambito di intervento è ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro, mediante convenzione da trascrivere, stipulata con l'intervento dell'A.C.

ART. 19.
PEREQUAZIONE DELLE POSSIBILITÀ EDIFICATORIE.

- 1 - In ogni ambito d'intervento delimitato dal PRG o dai successivi PA si attua la "perequazione" relativamente alle destinazioni d'uso del suolo, per i conferimenti di aree pubbliche e degli oneri di urbanizzazione.
- 2 - Alla perequazione possono partecipare:
 - a) i lotti liberi, per la loro estensione complessiva;
 - b) i lotti edificati non saturi (applicando i parametri del PRG) per la porzione di lotto ancora edificabile;
 - c) i lotti edificati ante L.n. 765/1967, indipendentemente dal volume edificato, per le porzioni di lotto che il PRG riconosca non in stretto collegamento funzionale con l'edificio esistente.

ART. 20.
ATTUAZIONE INDIRETTA O CON PA.

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

ART. 21.
INTERVENTI IN ZONE SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI.

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

ART. 22.

ATTUAZIONE DIRETTA CON CONC OD AUT.

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

ART. 23.

TUTELA DEI VALORI STORICO ARTISTICI ED AMBIENTALI.

- 1 - Il PRG persegue la tutela di tutti i valori storico - artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessati, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.
- 2- Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche – debbono, pertanto, concorrere:
 - a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
 - a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
 - a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

ART. 24.

CENTRO STORICO.

- 1 - In centro storico è di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti, ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista dal PRG, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità. Interventi di demolizione parziale sono consentiti, purché siano finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento

igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti di recente e privi di valore).

- 2 - Per finalità di riassetto o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il PRG ammette interventi di trasformazione e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della volumetria esistente e dell'altezza massima. Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione. Le alberature pregiate esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.
- 3 - Salvo apposita previsione di PA, è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
 - le cortine edilizie debbono essere mantenute su fili stradali esistenti;
 - gli spazi privati confinanti con spazi pubblici - se alberati o sistemati a verde - debbono restare inalterati;
 - le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati, etc...) debbono essere mantenuti;
 - l'arredo urbano deve essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
 - eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
 - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature, etc...
- 4 - Lo skyline (o profilo) del nucleo deve essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezza, volumi.

ART. 25.

OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI.

- 1 - Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli nel tempo di cui alle leggi 01.06.1939, n.1089 e 29.06.1939, n.1497, oggi ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42, il rilascio della CONC o dell'AUT è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
- 2 - Per gli immobili su cui il vincolo predetto non sussiste e nondimeno il loro interesse è stato segnalato dal PRG, l'AC, prima di permettere l'intervento, può richiedere il nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ed imporre determinate cautele durante l'esecuzione delle opere.

ART. 26.

AREE DI INTERESSE PAESISTICO.

- 1 - L'interesse paesistico prescinde sia dall'edificabilità che dalla destinazione d'uso dell'area e comporta - per la zona delimitata dal PRG - adeguate misure di protezione al fine di conservarne e migliorarne le attuali caratteristiche. Si applicano le norme seguenti.
- 2 - È vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione (che non sia funzionale all'uso agricolo del suolo), anche a carattere provvisorio. Gli edifici funzionali

all'agricoltura (o suscettibili di divenirlo) possono essere oggetto di interventi manutentivi anche esterni e d'interventi conservativi.

- 3 - Sono ammesse le strade pedonali e le sistemazioni (a verde) che non comportino sensibili modifiche dell'andamento del terreno né alterazioni significative del quadro ambientale.
- 4 - La "sistemazione" dei terreni in pendio, ancorché richiesta da esigenze agricole, è soggetta ad AUT comunale. L'abbattimento di alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività agricola.

ART. 27. SALVAGUARDIA ECOLOGICA.

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

ART. 28. TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE.

- 1 - Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.
- 2 - Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti.
- 3 - L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC. E' ammessa, inoltre, la utilizzazione agricola dei terreni nel rigoroso rispetto ambientale; in particolare è ammessa la costituzione del patrimonio arboreo al fine del contenimento delle pendici e della riduzione dei fenomeni di trasporto di materia per dilavamento.
- 4 - In sede di progetto l'AC può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).
- 5 - Indice di piantumazione (Ip) è il numero di piante, di altezza non inferiore a 3.00 m., per ogni ettaro di Sf.

ART. 29. EDIFICAZIONE DEI TERRENI IN PENDIO.

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

ART. 30. AREE D'INTERESSE IDROGEOLOGICO O PAESISTICO PREVISTE NEL P.R.G.

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

Paesistico: salvaguardia ambientale, tutela di particolari connotati del territorio, valorizzazione di peculiarità paesaggistiche, salvaguardia di tutti i boschi di dimensioni inferiori all'ettaro fino al limite dei 2.000 mq, che soddisfano le condizioni dettate dall'art.2, comma 6 del D.Lgs. n.227 del 18.5.2001.
L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG. oppure PA) può precisare meglio i vincoli per subaree, riducendoli, ampliandoli e disciplinandoli.
- 2 - **MODALITÀ D'INTERVENTO.**
Con CONC, previa autorizzazione dell'Autorità preposta a gestire il vincolo.
- 3- **PARAMETRI EDILIZI.**
In regime di vincolo idrogeologico, i nuovi interventi edilizi che ricadono in zona edificabile osservano i parametri di zona, ma sono subordinati a perizia tecnica geologica preventiva (al rilascio della CONC) e conclusiva (al rilascio del permesso di utilizzazione), con specifico riferimento all'aspetto idrogeologico.
In zona agricola generica i nuovi interventi edilizi sono assoggettati, oltre che alle perizie di cui sopra, alle particolari ulteriori limitazioni specificate nell'apposito articolo.

4 - NORME SPECIFICHE D'INTERVENTO.

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

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

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

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

ART. 31.

AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E TETTONICA.

- 1 - Si tratta di aree che presentano fenomeni di dissesto attivo di varia tipologia, interessate da dissesti e di aree soggetti a fenomeni di inondazione con grado di pericolosità elevato e molto elevato in base a quanto riportato negli elaborati del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
- 2 - In tali aree il PRG riconosce suscettività urbanistica sfavorevole, e prevede il recupero della stabilità dei terreni per mezzo di interventi e bonifiche di tipo idrologico, idrogeologico e vegetazionale; l'edificazione sarà consentita nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni del P.A.I., dello Studio Geologico e relativi allegati, parte integrante del presente PRG.
- 3 - Nelle aree indicate come siti di attenzione sono da approfondire il livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche e/o idrauliche in relazione alla potenziale pericolosità e rischio e tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno essere preceduti da adeguate approfondite indagini. Nelle more sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.
- 4 - In particolare, nelle aree riconosciute, nello studio Geologico, a Pericolosità Geologica Alta (P4) ed in quelle riconosciute come "non idonee all'edificazione" nella carta della *Suscettività Edificatoria* (le cui perimetrazioni sono state riportate nelle singole tavole di zonizzazione del PRG) è vietata qualsiasi edificazione e sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed opere esistenti.
- 5 - *Condizioni e limiti delle attività di trasformazione edificatoria delle aree individuate dal PAI sono definite dalle NTA di cui al DP n.09/AdB del 06/05/2021. Le previsioni e le prescrizioni del P.A.I. e dei successivi aggiornamenti sono sovraordinate alle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei piani particolareggiati vigenti e, se più restrittive, prevalgono con effetto immediato. (adeguamento ai Piani Sovraordinati)*

ART. 32. AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

- 1 - Negli elaborati grafici di PRG sono indicate le "Aree di Interesse Archeologico", segnalate dalla competente Soprintendenza BB.CC.AA. Altre aree potranno essere aggiunte successivamente, se individuate dalla stessa Soprintendenza, senza che ciò costituisca variante al presente PRG.
- 2 - Nelle aree di interesse archeologico gli interventi devono essere preceduti da una campagna di indagini, previa autorizzazione e sotto l'alta sorveglianza della sezione archeologica della Soprintendenza, al fine di verificare l'opportunità di sottoporre a tutela eventuali ritrovamenti.

ART. 33. RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI CON PA.

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

ART. 34. ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEI PA.

- 1 - In conformità al disposto delle presenti Norme d'Attuazione, il PA deve precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG.
- 2 - Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'AC può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito. In tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico ciascuno di esse, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

- 3 - In alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'AC - se lo ritiene opportuno o necessario può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri eventualmente stabiliti dalle vigenti leggi; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'AC a carico degli interventi a CONC diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.
- 4 - Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.
- 5a Se le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono previste nello strumento urbanistico generale, esse devono essere reperite tutte nell'ambito della lottizzazione almeno come appresso:
Superficie totale pari almeno a mq 18 per abitante da insediare nella misura sottoindicata:
- mq 4,50 per attrezzature scolastiche;
 - mq 2,00 per attrezzature d'interesse comune;
 - mq 9,00 per verde ed attrezzature sportive;
 - mq 2,50 per parcheggi.
- 5b Se le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e cioè:
- almeno mq 2,50, per abitante da insediare, per gli spazi di sosta o parcheggio e almeno mq 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.
- Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nel caso che ricadano all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate; nel caso, invece, che ricadano all'interno lottizzatorio, vanno rapportate agli abitanti da insediare. In quest'ultimo caso appare opportuno che la superficie minima di lottizzazione abbia la dimensione atta a consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.
- 6 - Opere ed oneri a carico dei lottizzanti.
- Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas - ove esista - e della pubblica illuminazione
- Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione della attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive.
- Viene infatti prescritto:
- a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, per come indicate e quantificate nelle Schede norma (Elab. B₂).
- Nel caso in cui le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale in sede propria e ricadono al di fuori della lottizzazione, esse si possono monetizzare, computandole con i criteri sopra indicati in rapporto agli abitanti da insediare e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme e dal presente Piano;

- b) la realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della cessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata da Comune ai sensi delle vigenti norme limitatamente, però, alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 Maggio 1977 e s.m.i.;
- d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione.

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

7 - Convenzione.

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

- a) gli oneri e le prescrizioni sopraelencate, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;
- b) i termini per la cessione delle aree o per le opere di cui sopra non superiori a 10 anni salvo per i Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, per i quali i termini suddetti vengono ridotti al periodo di validità degli stessi programmi;
- c) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

8 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.

L'art 15 della L.r. 71/78 disciplina gli oneri relativi alle lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, quale ad es. complessi turistico - alberghieri, campeggi, etc...

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune; a questo va, invece, corrisposto i contributi di cui alla L.N. 28 Gennaio 1977, n.10 e s.m.i.

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

ART. 35.

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE.

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

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
- una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
- adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;
- un adeguato impianto d'illuminazione.

2 - In zona residenziale, le strade private che sono a fondo cieco o servono meno di venti alloggi od hanno una lunghezza minore di 80 m debbono avere un calibro minimo di m 8,50, una

carreggiata di almeno m 5,50 ed un marciapiede di almeno m 1,50; le recinzioni debbono però distare almeno m 4,25 dall'asse della strada; è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro.

Le strade private che servono più di venti alloggi o sono più lunghe di 80 m o non sono a fondo cieco debbono avere un calibro minimo di m 9,00, con la carreggiata di almeno m 6,00 ed un marciapiede di almeno m 1,50; le recinzioni debbono distare almeno m 4,50 dall'asse stradale.

- 3 - In zona produttiva le strade private, indipendentemente dalla loro lunghezza, debbono avere il calibro minimo di m 10,00, con la carreggiata di m 7,00 ed un marciapiede di m 1,50. Le eventuali recinzioni debbono distare m 5,00 dall'asse della strada. Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

ART. 36.

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI.

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

ART. 37.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI E DI VERDE PRIMARIO NEI PA.

- 1 - Ai fini dell'urbanizzazione primaria, nei PA devono restare a parcheggio ed a verde primario di uso pubblico congrue aree, secondo le previsioni del PRG o secondo le prescrizioni di legge. In mancanza di indicazioni specifiche sono prescritte le seguenti dotazioni minime inderogabili (esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie od alla manovra).
- a) Nelle zone residenziali:
- parcheggi di uso pubblico: 2,5 mq di parcheggio effettivo ogni 80 mc di volume edificato o frazione;
 - nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico: 4,50 mq di area ogni 80 mc di volume edificato o frazione.
- b) Nelle zone produttive:
- parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq di superficie lorda di piano o frazione ;

- verde attrezzato di uso pubblico o frazione: 10 mq di area ogni 100 mq di superficie lorda di piano.
- 2 - Il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di mq 200; l'area che gli si destina deve essere inoltre, per forma e giacitura, idonea ad essere attrezzata per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo gioco deve essere compiutamente attrezzato.
- 3 - L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere :
 - una fossa di sabbia delle dimensioni minima di mq 16;
 - due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
 - uno scivolo con fossa di sabbia per attutire le cadute;
 - un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.

ART. 38. USO EDILIZIO DEL TERRENO.

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

ART. 39. AREE DI PERTINENZA.

- 1 - In occasione di richiesta di autorizzazione o concessione ad edificare dovrà essere presentato un elaborato che dimostri, a tale data, l'estraneità del lotto edificando rispetto alle proprietà confinanti; in caso di presenza di edifici che non saturino interamente il lotto dal punto di vista della sua edificabilità urbanistica, in sede di richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotto un elaborato che specifichi quale porzione di area pertiene agli edifici pregressi e quale viene saturata dai nuovi edifici.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, a verificare se l'area interessata è in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non si intendano demolire. Qualora lo fosse i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza tenendo conto sia degli edifici esistenti che di quelli di nuova costruzione.

Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, l'A.C. verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del P.R.G. - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del P.R.G., tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

L'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (di P.R.G. e destinazione d'uso) le quali sono da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiari ad essi corrispondenti e pertinenti.
- 2 - I parcheggi di superficie, le attrezzature per il gioco od il soggiorno all'aperto e le eventuali opere di difesa civile debbono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

- 3 - Le opere di difesa civile, nel caso di edifici esistenti, possono essere allestite anche in riduzione della superficie filtrante.
- 4 - Gli spazi inedificati di pertinenza degli edifici debbono essere delimitati con recinzioni o con siepi vive, la cui altezza deve permettere la visibilità da e per l'esterno. L'AC, su parere dell'UTC, può accettare o prescrivere soluzioni alternative a quella proposta, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza.

ART. 40.
DOTAZIONE DI VERDE ATTREZZATO PRIMARIO
PRIVATO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI.

- 1 - Gli edifici ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.
- 2 - Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
 - adiacenti agli edifici serviti;
 - disposti in modo da essere vista dalla maggior parte degli alloggi da servire;
 - contigui alle aree per il gioco al chiuso ed al coperto.Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

ART. 41.
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI
NEGLI INTERVENTI DIRETTI.

- 1 - Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.
- 2 - Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art.18 della L.n. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art.5, commi 1 e 2, del D.M. 02/04/1968 n.1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli.
 - a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle Zone omogenee A e B si applicano le disposizioni di cui all'art.40 della L.R. 31 marzo 1972, n.19, così come modificato dall'art.31 della L.R.21/73, queste ultime limitatamente al volume oggetto di demolizione. Tali spazi di sosta sono oggetto di trascrizione congiuntamente al permesso di edificare.
 - b) Esercizi pubblici:
 - Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza.;
 - Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza.;
 - Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, etc...) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio per spettatore;
 - c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 mc costruiti fuori terra (DM 5 agosto 1977).

- 3 - Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.
- 4 - I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:
- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - autovetture: | |
| - in autorimessa singola | m 5,00 * m 2,60 |
| - in autorimessa multipla | m 5,00 * m 2,20 |
| - in autorimessa all'aperto | m 5,00 * m 2,20 |
| - autocarri e autobus | m 12,00 * m 4,00 |
| - motociclette e scooters | m 2,50 * m 1,00 |
| - autoarticolati | m 20,00 * m 4,00 |
- Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex - cioè per due veicoli in linea - si contano come "semplici"
- 5 - Ogni posteggio deve:
- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
 - essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
 - consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.
- La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente.
- 6 - Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, questa ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:
- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono essere ricomprese entro un raggio di influenza pari 250 m;
 - accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché l'AC realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.
- 7 - I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'AC, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la concessione.
- 8 - La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione.

ART. 42.

FABBRICATI ACCESSORI - CABINE ELETTRICHE.

- 1 - Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati: la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti NdA e del REC.

- 2 - Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m 2,20 e m 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m 2,40; una minore altezza fino a m 2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.
- 3 - Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC: al fine del suo rilascio, le cabine:
 - non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o delle superfici costruibili né ai fini del rapporto di copertura;
 - in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;

ART. 43. **OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.**

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

- 7 - I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m 2,20 o la massima di m 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m 1,50 o la massima di m 2,20; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestate. Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

ART. 44.

ACCESSI VEICOLARI ALLE PROPRIETÀ.

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

CAP. III.
DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE.

ART. 45.
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.

- 1 - Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee, in armonia a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del PRG redatte alla scala 1:2.000 e ed 1:10.000. L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui alle presenti norme e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal P.R.G., attenendosi alle destinazioni d'uso consentite nelle singole zone; deve infine osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal REC.
- 2 - Il PRG delimita gli ambiti territoriali al cui interno - a norma dell'art.10 della L.R. 37/1985 - le destinazioni d'uso degli immobili s'intendono regolamentate: in tali ambiti il cambio di destinazione è soggetto a preventiva AUT, previo parere dell'UTC e dell'Ufficiale Sanitario, e comporta - se dovuto - il conguaglio del contributo di concessione.
- 3 - Il REC elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti norme.
- 4 - I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di interventi per opere interne, oppure di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se nell'ambito di una convenzione il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona; l'AC può sempre disporre, fissando un congruo termine, che le attività contrastanti siano trasferite nella zona di loro pertinenza.
- 5- È consentita la cessione di cubatura - nei termini di cui all'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n.70, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n.106, siccome recepito nella Regione Siciliana all'art.47, comma 18, della legge regionale 28 gennaio 2014, n.5 - dove l'area da asservire è omogenea rispetto a quella destinata all'edificazione, al fine di costituire un maggiore lotto di pertinenza di una costruzione, anche se di diversa proprietà, mediante atto reso nelle modalità di cui alla citata norma. Con tale atto il proprietario del terreno vicino costituisce nei confronti del Comune, a carico del proprio terreno ed a favore del terreno sul quale deve sorgere l'edificio, un obbligo di non edificare un determinato volume o una determinata superficie utile, che può essere la totalità disponibile del terreno o anche solo una parte di esso. In caso di eventuali incrementi di volumetria o di superficie utile realizzabile, derivante dalla variazione della disciplina urbanistica di zona, il terreno asservito godrà dell'incremento concessogli.
- 6 All'interno delle singole Zone Territoriali Omogenee, nelle eventuali aree riconosciute, dallo studio geologico propedeutico, a Pericolosità Geologica Alta (P4) ed in quelle riconosciute come "non idonee all'edificazione" nella carta della *Suscettività Edificatoria* (le cui perimetrazioni sono state riportate nelle singole tavole di zonizzazione del PRG) è vietata qualsiasi edificazione e sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici ed opere esistenti.

ART. 46.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

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

- 1 - La Zona A comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani, di antica o recente formazione, contraddistinti da valori storici, urbanistici, architettonici e tipologici artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- 2 - Gli interventi nella zona A, intesa come organismo urbanistico, devono avere il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi e che la loro salvaguardia deve attuarsi mediante la tutela dei singoli elementi edilizi (fabbricati) che lo compongono, i quali vanno conservati non solo nei loro aspetti esteriori e formali, che ne qualificano l'espressione ambientale e/o architettonica, ma anche nei loro caratteri tipologici in quanto espressione di funzioni che hanno contraddistinto nel tempo l'uso degli elementi stessi.
Gli ambiti del centro storico comprendono, dunque, beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare mediante interventi di risanamento conservativo ai sensi del titolo I della L.R. 70/76.
- 3 - In tali ambiti si persegue la tutela del patrimonio storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse tipologico ed ambientale individuati e segnalati negli elaborati di Piano.
Vi si perseguono inoltre:
 - il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale;
 - il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
 - la creazione di strutture turistico-ricettive che garantiscano la tutela e la valorizzazione dei beni storici ed ambientali;
 - il recupero ad usi compatibili, soprattutto turistico-ricettivi, degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente;
 - la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, d'igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi;
 - l'attento controllo, sia preventivo sia in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti
- 4 - Gli interventi nella zona A dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, ma anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica, tenendo conto in primo luogo dell'esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.
- 5 - Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme.

- 6 - Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici l'Amministrazione comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore e, nelle more, si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale.
- 7 - Le presenti norme urbanistiche dettano specifiche e vincolanti disposizioni anche con riferimento e ad integrazione delle apposite norme di regolamento edilizio.
- 8 - In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nella Zona "A" ogni nuovo progetto dovrà tendere a *migliorare la condizione pre-esistente prevedendo l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti.*
- 9 - *La Soprintendenza, nell'ambito del Piano Paesaggistico della Provincia di Catania adottato con D.A. 31/GAB del 3/10/2018, ha individuato ed integrato a quest'ultimo le seguenti architetture d'interesse storico-artistico-monumentale, trasmesse con prot.14959 del 13.11.2020 al Comune di Misterbianco.*

<i>Chiesa della Madonna degli Ammalati, Via Madonna degli Ammalati (scheda 2561-1)</i> 	<i>Chiesa di San Nicolò, Via San Giuseppe (scheda 2563-3)</i> 
<i>Chiesa di Santa Maria delle Grazie, P.zza Giovanni XXIII (scheda 2564-4)</i> 	<i>Edicola della Madonna dei pensieri, Via San Giuseppe (scheda 2565-5)</i> 
<i>Chiesa di Santa Maria del Carmine, Piazza del Carmine (scheda 2566-6)</i> 	<i>Chiesa di Sant'Orsola, Via Matteotti (scheda 2567-7)</i> 

<i>Chiesa di San Rocco, Via Cairolì (scheda 2568-8)</i> 	<i>PORTALE, Via XX Settembre, 41 (scheda 2569-9)</i> 
<i>CASA La casa del prete, Via Manzoni, 129 (scheda 2570-10)</i> 	<i>CASA 'Casa d'à sita, Via Casa della seta (scheda 2571-11)</i> 
<i>Ospizio dei frati Cappuccini, Via G.Matteotti (s. 2572-12)</i> 	<i>MUNICIPIO Palazzo del Senato, (scheda 2573-13)</i> 
<i>PALAZZO, Via Municipio, 111 (scheda 2574-14)</i> 	<i>Casa Delle Acque municipali, Piazza Mazzini (scheda 2575-15)</i> 
<i>PALAZZO, Via Garibaldi, 390 (scheda 2576-16)</i> 	<i>Palazzo Zuccarello, Via Cairolì, 6 (scheda 2577-17)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 364-370 (scheda 2578-18)</i> 	<i>Edicola della Sacra Famiglia, Via San Nicolò (scheda 2579-19)</i> 

<i>PALAZZETTO, Via Garibald, 596 (scheda 2580-20)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via San Nicolò, 71 (scheda 2581-21)</i> 
<i>CASA, Via San Giuseppe, 269 (scheda 2582-22)</i> 	<i>PORTALE Portale Ducale, Piazza Dante, 13 (scheda 2585-25)</i> 
<i>Palazzo Ducale, Via Cairoli, 109 (scheda 2586-26)</i> 	<i>Stabilimento Monaco, Via Municipio (scheda 2587-27)</i> 
<i>Palazzo Condorelli, Via Roma, 135 (scheda 2588-28)</i> 	<i>PALAZZO, Via Roma, 141 (scheda 2589-29)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Roma, 117 (scheda 2590-30)</i> 	<i>Palazzetto Arena-Bonanno, Via Garibaldi, 355 (scheda 2591-31)</i> 
<i>CASA, Via Garibaldi, 440 (scheda 2592 -32)</i> 	<i>Deposito "A' Vara di Sant'Antonio", Via Giordano Bruno, 79 (scheda 2593-33)</i> 

<i>CASA, Via Giordano Bruno, 75-77 (scheda 2594-34)</i> 	<i>CASA, Via Garibaldi, 434 (scheda 2595-35)</i> 
<i>PALAZZETTO, Piazza Mazzini, 449 (scheda 2596-36)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Municipio, 91-93 (scheda 2597-37)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Giordano Bruno, 95 (scheda 2598-38)</i> 	<i>Monumento ai Caduti, Piazza Mazzini (scheda 2599-39)</i> 
<i>Altarino Crocifisso, Via Fratelli Cervi (scheda 2600-40)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 295 (scheda 2601-41)</i> 
<i>PALAZZO, Via Roma, 160 (scheda 2602-42)</i> 	<i>Collegio di Maria, Via Marchese, 124 (scheda 2603-43)</i> 
<i>EDIFICIO, Via Garibaldi, 564 (scheda 2604-44)</i> 	<i>EDIFICIO, Via Cairolì, 88/a (scheda 2605-45)</i> 

<i>PASTIFICIO (EX) Pastificio Maria SS. del Carmine Fratelli Caruso, Via Guglielmo Marconi, 90 (scheda 2606- 46)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Marchese, 134 (scheda 2607-47)</i> 
<i>PALAZZO, Via Roma, 156 (scheda 2608-48)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 151-157 (scheda 2609-49)</i> 
<i>Edicola di Sant'Antonio di Padova, Via Menna, 55 (scheda 2610-50)</i> 	<i>CASA, Piazza Giovanni XXIII (scheda 2611-51)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 421-423 (scheda 2612-52)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 520-524 (scheda 2613-53)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 502 (scheda 2614-54)</i> 	<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 554-560 (scheda 2615-55)</i> 
<i>PALAZZETTO, Via Garibaldi, 425-427 (scheda 2616-56)</i> 	<i>Palazzo Condorelli, Via dei Vespri, 104-110 (scheda 2617-57)</i> 

<i>EDICOLA, Via dei Mulini (vicino n. 80) (scheda 2618-58)</i> 	<i>Edicola della Madonna del Carmine, Piazza del Carmine n° 9 (scheda 2619-59)</i> 
<i>EDICOLA, Via Municipio, 171 (scheda 2620-60)</i> 	<i>PALAZZETTO, Piazza Mazzini, 6-8 (scheda 2621-61)</i> 

Per tali edifici di interesse storico-monumentale, già opportunamente disciplinati e tutelati nel presente PRG [ricadendo gli stessi, per la quasi totalità, nella sottozona "A1" Il Centro storico, e specificatamente nella tipologia T1 e T2 di cui alla Sub zonizzazione di specificazione (cfr. art. 46.2), nonché, relativamente a quelli esterni al centro storico, nella sottozona "A2" I beni storico-culturali isolati (con rilevanza alta) di cui all'art.47] gli interventi proposti sono soggetti ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, con le limitazioni e nel rispetto del relativo eventuale decreto di vincolo.

(adeguamento nota Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania prot.14959 del 13.11.2020)

ART. 46.1 **Sottozona A1 - Il centro storico.**

- 1 - E' costituita essenzialmente dalla perimetrazione del previgente P.R.G. (D.Dir. 621/DRU/01) e comprende anche la parte più antica della città.
- 2 - In generale le destinazioni d'uso compatibili nella zona, sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica o privata; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali, attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri, cinematografi e sale di riunione; commercio di vicinato e medie strutture e relativi depositi ove esistenti, secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; attrezzature alberghiere e paralberghiere; uffici pubblici e privati; studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico di servizio (per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti). Ai fini predetti, si considerano "di servizio" le attività artigianali, concernenti:
 - la cura della persona;
 - la cura della casa;
 - la cura dei beni di consumo durevoli (esclusi quelli considerati incompatibili con la funzione abitativa).

- 3 - In particolare, è consentita:
- la residenza speciale, come case-albergo, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per altre categorie assistite individuate dalla vigente legislazione regionale e nazionale;
 - l'ubicazione di attrezzature ricettive e turistiche, quali pensioni, alberghi, pub, trattorie e ristoranti;
 - l'ubicazione di attrezzature collettive e servizi pubblici, compatibili con il carico urbanistico tollerabile dall'impianto urbano, con le caratteristiche spaziali e distributive degli edifici storici, con la soglia di accessibilità e che in linea generale, non comportino la presenza di un grande numero di addetti;
 - l'ubicazione di attrezzature culturali e per lo spettacolo, quali biblioteche pubbliche, musei, centri culturali, accademie, istituti di alta cultura, cinema e teatri;
 - l'ubicazione di attrezzature scolastiche e per l'infanzia, quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, istituti universitari, centri di ricerca, corsi di laurea;
 - l'ubicazione di attrezzature socio-sanitarie, quali farmacie, centri socio-sanitari e di assistenza, day-hospital, consultori, sedi periferiche di associazioni culturali, sindacali, politiche, studi professionali;
 - l'ubicazione di attrezzature ricreative quali nuclei elementari di verde e campetti di gioco per bambini;
 - l'ubicazione di attrezzature commerciali e attività artigianali, quali negozi di uso quotidiano e di uso saltuario, botteghe artigianali di tipo tradizionale, mercati al dettaglio anche all'aperto, agenzie bancarie, centri di servizio alle imprese, attività produttive di beni immateriali.
- 4 - Tra le attrezzature e i servizi pubblici è consentito ubicare autorimesse pubbliche e autorimesse private sotterranee o a raso, parcheggi sotterranei o a raso destinati alla residenza, parcheggi scambiatori in aree tangenti al centro abitato.
- 5 - Le aziende artigianali possono avere una SIp (superficie lorda di piano) sino al 20% di quella globale dell'edificio, con un massimo di 200 mq.
- 6 - Possono essere tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano le dimensioni sopradette, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionale in vigore.
- 7 - È comunque escluso, ai sensi dell'art.10 della L.R.37/85, il cambio di destinazione d'uso residenziale con le destinazioni per attività produttive che non risultano compatibili con la residenza.
- 8 - Per immobili costruiti in epoca precedente alla L.765/67 nonché del D.M. 1444/68, la destinazione dei locali sarà quella relativa alle attività esercitate prima dell'entrata in vigore delle suddette normative nonché del presente regolamento.
- 9 - Per gli immobili edificati successivamente alle disposizioni sopra menzionate, la destinazione dei locali si evince dal progetto approvato.
- 10 - È consentito il cambio di destinazione, tra quelli ammessi per la zona territoriale omogenea A, a condizione che:
- siano verificate le superfici da destinare a parcheggio;
 - siano rispettate le norme igienico sanitarie e quelle dello specifico settore dell'attività da svolgere nei locali;

- siano determinati gli oneri concessori da versare al Comune, ai sensi e nel rispetto dei criteri adottati con apposita delibera
- 11 - Sono incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso: residenza al piano terra, commercio all'ingrosso; complessi commerciali; depositi a cielo aperto; industrie, nonché l'installazione di torri e tralicci per impianti rice-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- 12 - E' consentita nella sottozona "A1" l'attuazione della riqualificazione urbana e di programmi di sviluppo sostenibile attraverso gli strumenti della programmazione negoziale, ovvero azioni di programmazione socioeconomica correlati a strumenti di pianificazione locale, individuati da bandi degli enti sovraordinati (promossi mediante le risorse strutturali della C.E.E. e in attuazione del Programma Operativo Regionale – POR Sicilia) e miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso la co-partecipazione di soggetti pubblici e privati.
- 13 - Per gli edifici di pubblico interesse che perseguono gli scopi della pubblica Amministrazione sono consentite motivate deroghe alle presenti norme previo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.
- 14 - Possono essere tollerate le destinazioni d'uso esistenti all'adozione del PRG, anche se ricomprese tra quelle ritenute incompatibili nel presente articolo, nei limiti delle disposizioni legislative nazionali e regionali in vigore, purché a suo tempo regolarmente autorizzate.
- 15 - Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergono elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento previsto, è fatto obbligo al titolare del provvedimento di presentare una variante al progetto originario. A tal fine deve richiedere un sopralluogo da parte del Dirigente responsabile dell'Ufficio Urbanistica.
- 16 - Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo agli intestatari di trasmettere, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica assieme ad un certificato di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato redatto dal Direttore dei Lavori. Nel caso di accertati lavori eseguiti in difformità al provvedimento, essi dovranno essere rifatti, a cura e spese del proprietario, entro un termine definito in relazione all'entità dei lavori. Decorso il termine stabilito, l'A.C. darà incarico ad idonea ditta, nei modi e nei tempi di legge, per l'esecuzione delle opere le cui spese saranno a carico del proprietario.
- 17 - I locali tecnici, nella misura, quantità e destinazione strettamente necessari e giustificati, ai fini del rilascio della certificazione di agibilità, dovranno essere catastati come bene comune non censibile.
- 18 - La realizzazione del locale tecnico, comprensivo del vano extracorsa del corpo scala, sarà consentita nella misura massima del 25% del perimetro della superficie occupata dalla costruzione. Nella scivola di accesso al piano interrato non sarà consentita la realizzazione di aperture nelle pareti dell'edificio delimitanti la scivola ad eccezione di quella strettamente necessaria all'ingresso dei mezzi.

ART. 46.2

Sub zonizzazione di specificazione della sottozona A1 per unità edilizia.

- 1 - Nella considerazione che a un patrimonio edilizio di indubbia valenza storico-artistico, da sottoporre a disciplina conservativa e assoggettare agli interventi previsti dalle lettere a, b, e c ex art.20 L.R. 71/78, nonché ai sensi dell'art.3 comma primo lett. a, b e c del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico-ambientale, con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, le unità edilizie del centro storico sono state suddivise, sulla base di accurata indagine tipologica, nei raggruppamenti o subzone di seguito descritti.
- 2 - Il P.R.G. individua, pertanto, con apposita simbologia negli elaborati grafici denominati "Tavola 9.ANord" e "Tavola 9.ASud" le categorie di immobili di seguito elencate, classificate tutte come appartenenti alla zona territoriale omogenea "A1". Per ogni tipologia (T1, T2, T3, T4) sono state definite le norme di intervento e la destinazione d'uso come appresso specificate.
- 3 - *Per qualsiasi intervento che ricada dentro la perimetrazione di "centro storico" siccome prevista dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania adottato con D.A. 31/GAB del 3/10/2018 e riportata nella tavola 7D del PRG in sovrapposizione alla subzona A1 deve sempre essere previsto il nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. a prescindere dalla categoria proposta nella "Sub zonizzazione di specializzazione della sottozona A1 per unità edilizia (T1, T2, T3 o T4).
(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)*

T1 Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico.

Sono inseriti in questa categoria le seguenti tipologie di edifici:

- chiese,
- edifici religiosi organizzati,
- edifici specialistici, costruiti per una funzione prevalentemente collettiva e/o produttiva e/o monumentale,
- esempi di "archeologia industriale" o edifici, pur privi di particolari requisiti architettonici, che presentano caratteri tipologici connessi all'attività produttiva storica,
- esempi dell'architettura del periodo fascista e del dopo guerra;

di cui si riporta a seguire l'elenco.

ELENCO IMMOBILI MONUMENTALI T1	
Attrezzature ex D.I. n.1444 del 02.04.68	
Attrezzature culturali ed amministrative.	
75	Palazzo del Senato Ic (casa municipale- sala conferenze)
22	Stabilimento Monaco Ic (centro culturale polivalente) D.A. n.5309/99.
91	Convento dei frati cappuccini (ex ospizio) Ic (biblioteca comunale)
65	Casa dell'acqua Ic (galleria civica)
Attrezzature per l'istruzione.	
28	Ex macello comunale Sc (asilo nido)
55	Istituto scolastico "Aristide Gabelli" Sc (scuola elementare)

Attrezzature d'interesse comune religiose, sociali e assistenziali.	
76	Chiesa Madre S. Maria delle Grazie Ic (culto)
66	Chiesa S.Rocco Ic (culto)
51	Chiesa S.Nicolò Ic (culto)
78	Chiesa S. Giuseppe Ic (culto)
9	Chiesa S.Orsola (o della carità) Ic (culto)
53	Chiesa Evangelica Ic (culto)
70	Collegio di Maria Ic (religioso)
5	Istituto S.Domenico Ic (centro sociale per disabili)

(il numero anteposto all'attrezzatura ne individua l'isolato di localizzazione)

ed inoltre, esternamente al perimetro della zona "A":

Chiesa del Carmine Ic (culto)
Chiesa Santa Margherita Ic (culto)
Chiesa della Madonna degli Ammalati Ic (culto)

ELENCO IMMOBILI NON MONUMENTALI T1	
Attrezzature ex D.I. n.1444 del 02.04.68	
Attrezzature culturali ed amministrative.	
11	Municipio Ic (civica)
Attrezzature per l'istruzione.	
44	Asilo Comunale Sc (asilo nido)
13	Scuola materna Sc
55	Palestra Comunale Sc (palestra comunale annessa all'istituto scolastico "Aristide Gabelli")
Attrezzature d'interesse comune religiose, sociali e assistenziali.	
40	Oratorio chiesa S. Nicolo' Ic (religioso)
76	Oratorio chiesa S. Maria delle Grazie Ic (religioso)

(il numero anteposto all'attrezzatura ne individua l'isolato di localizzazione)

Essi sono univocamente individuati negli elaborati grafici denominati "Tavola 9.A_{Nord}" e "Tavola 9.A_{Sud}", nonché nelle schede d'indagine e di supporto conoscitivo relative alle unità edilizie costituenti l'elaborato CS2.

a) Strumenti d'intervento immobili monumentali T1.

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

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

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

Per tutti gli interventi da effettuare occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

b) Strumenti d'intervento immobili non monumentali T1.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione e/o ampliamento;

alle particolari condizioni specificate nelle presenti norme di attuazione e finalizzate a garantire il rispetto del contesto storico di inserimento.

c) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

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

d) Attività e destinazioni d'uso ammesse

Trattasi di attrezzature pubbliche normate ai sensi del D.L. 02.04.68 n.1444 destinate all'Istruzione o all'Interesse comune (religiose, culturali, amministrative, sociali ed assistenziali), ovvero:

- - istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sociali ed assistenziali sanitarie, sportive, a carattere pubblico;
- - locali per le attività ricreative e lo spettacolo.

T2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico o ambientale di proprietà privata.

Trattasi di edifici d'interesse storico architettonico destinati prevalentemente alla residenza, individuati e caratterizzati attraverso apposita, puntuale e documentata attività ricognitiva sulla base degli elementi compositivi, tipologici, costruttivi, ambientali e d'impianto.

Sono ricompresi in tale classificazione gli edifici segnalati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania ed enucleati in allegato alla nota protocollo n.1626/04 del 22.04.04, nonché quelli individuati per mezzo dell'indagine ricognitiva svolta dall'Ufficio del Piano *e quelli [Edicola della Madonna dei pensieri in via S. Giuseppe (isolato 41 (rectius 33)); Palazzetto in via Marchese, 134 per il prospetto integro su strada, nonostante la demolizione interna (isolato 61); Casa in via Giordano Bruno 75-77, erroneamente classificata come T4 (isolato 86)] oggetto di richiesta integrazione da parte della Soprintendenza con proprio parere sul PRG giusta istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23.*

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Essi sono univocamente individuati negli elaborati grafici denominati "Tavola 9.A_{Nord}" e "Tavola 9.A_{Sud}", nonché nelle schede d'indagine e di supporto conoscitivo relative alle unità edilizie costituenti l'elaborato CS2.

a) Strumenti d'intervento.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo.
- ristrutturazione edilizia, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.

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

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

Per l'attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia. Non saranno, inoltre, consentiti volumi aggiuntivi e variazioni dei volumi esistenti.

Per tutti gli interventi da effettuare, ad eccezione della manutenzione ordinaria e compresa l'attuazione delle disposizioni di cui all'art.20 della L.R. n.4/2003, occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

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

c) Destinazioni d'uso.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

- residenza;
- attività commerciali di dettaglio e pubblici esercizi in genere;
- studi ed uffici professionali;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- alberghi, pensioni e simili,
- banche.

Attività e destinazioni d'uso vietate

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza;
- attività commerciali all'ingrosso.

T3 Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico-testimoniale.

Trattasi di manufatti edilizi prevalentemente residenziali, privi di interesse storico urbanistico e di valore architettonico a livello edilizio, con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, nonché di alcuni modesti fabbricati privi di alcun valore estetico, funzionale, ambientale.

a) Strumenti d'intervento.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, *con esclusione della demolizione e ricostruzione e/o dell'ampliamento*, comunque nei limiti di cui all'articolo seguente.

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Sono altresì consentiti gli “Interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data del 17 aprile 2003” così come definiti dall’art.18 della L.R. n.4/2003. Per l’attuazione delle opere di recupero di cui al comma precedente, si procederà tramite concessione edilizia o DIA.

b) Norme speciali di intervento e prescrizioni tipo morfologiche.

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

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

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

c) Destinazioni d’uso.

Attività e destinazioni d’uso ammesse

- residenza;
- attività commerciali di dettaglio e pubblici esercizi in genere;
- studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili;
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive o che contrastino con l’utilizzazione residenziale della zona;
- istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato;
- locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni e simili.

Attività e destinazioni d’uso vietate

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza.

T4 Edifici e contesti edificati residenziali moderni.

In questa categoria sono compresi tutte le unità edilizie ed i manufatti di recente costruzione, a carattere prevalentemente residenziale, o realizzati in epoca recente a seguito di sostanziale sostituzione di edifici storici, che non presentano alcun valore architettonico ambientale, ovvero gli edifici insediati in ex zona “B” oggetto di concessione edilizia edificati dopo il 1977 o di licenza edilizia dopo il 19.06.1967 (ex L.N. 765/67 e PdF previgente).

a) Strumenti d’intervento.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione;

alle particolari condizioni specificate nelle presenti norme di attuazione e finalizzate a garantire il rispetto del contesto storico di inserimento.

Norme speciali di intervento e prescrizioni tipomorfologiche

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

Nei casi di ricostruzione parziale o totale, ovvero nei casi di ampliamento od elevazione, vanno rispettati gli indici di cui all'articolo seguente delle presenti norme di Attuazione.

Prescrizioni aggiuntive per la categoria T4

Per quella categoria di fabbricati che non hanno presentato, a seguito di ricognizione, rilevanti elementi di interesse storico, artistico o architettonico e conseguentemente classificati, sulla base degli elementi strutturali, tipologici, stilistici e morfologici ravvisabili, come "T4", rispetto ai quali si opera mediante concessione edilizia diretta, si prescrive l'acquisizione del preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. per qualunque intervento così come configurato alla lettera "d" ex art.20 L.R. 71/78, nonché alle lettere "d" ed "e" del D.P.R. 6/6/2001 n.380, ovvero: ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione; laddove gli stessi siano circostanti e posti in diretta visione con unità edilizie T1 monumentali e T2, pertanto, assoggettati a disciplina conservativa.

Per tali casi particolare attenzione deve essere comunque posta:

- al rispetto delle finiture preesistenti del contesto che sarà oggetto di intervento;
- alla simmetria, alla scansione degli spazi ed ai moduli della facciata della restante parte dell'immobile, nel caso di ampliamento o sopraelevazione;
- al rispetto delle tipologie edilizie limitrofe nei casi di inserimento dell'intervento edilizio tra immobili che sono stati oggetto di individuazione in T1 monumentali o T2 durante la fase di ricognizione.

Non è consentita, inoltre, la modifica dei preesistenti allineamenti stradali, fatto salvo quanto disposto dall'art.13 delle presenti norme.

ART. 46.3

Indici e parametri edilizi in sottozona "A1".

Densità fondiaria

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, ovvero nei casi di demolizione con successiva ricostruzione, o ampliamento degli edifici esistenti, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, 4,30 mc/mq, salvo le disposizioni agevolative previste al punto II°) dell'art.28 della L.R. 26/5/73 n.21 e successive modifiche ed integrazioni.

Altezze massime

L'altezza massima consentita in questa zona verrà stabilita in sede di progetto unitario; in ogni caso l'altezza massima non può superare 1,5 volte la larghezza stradale fermo restando l'osservanza della vigente normativa antisismica e comunque non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti nell'isolato interessato, computate senza tener conto delle superfetazioni edilizie non organiche, ovvero soprastrutture od ampliamenti prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti e posti in diretta visione, classificati "T1 monumentali" o "T2". Nei cortili interni pubblici di uso pubblico o a proprietà indivisa di qualunque ampiezza e nelle strade con larghezza inferiore a m 5,00 l'altezza massima è fissata in m 7,50 salvo più restrittivi limiti di altezza imposti dalla vigente normativa antisismica e ferme restando le eventuali maggiori limitazioni imposte dall'ultima parte del primo comma e dal secondo comma del presente paragrafo.

Il limite di altezza massima fissato ai sensi del presente paragrafo prevale, ove risulti più restrittivo,

su quello stabilito dalle disposizioni agevolative richiamate dal precedente paragrafo.

Distacchi dai fabbricati e dai confini di proprietà

Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico – artistico e di pregio ambientale.

Nei casi di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, ove risultino ammessi:

- è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,
- la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m 5,00.
- è consentita la costruzione in aderenza, accomunamento e sui confini dei lotti ineditati;
- è consentita la formazione di cortili chiusi.

Nei casi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione dovrà essere rispettato l'allineamento stradale è consentito il ritiro del fabbricato a partire dal primo piano per un minimo di m 2,00; tale ritiro non può essere considerato ai fini del computo dell'altezza massima consentita in funzione della larghezza stradale.

I vicoli privati, aperti sulla pubblica area, forniti di illuminazione pubblica o di numerazione civica, ai fini sia delle distanze legali fra le costruzioni che del computo dell'altezza massima consentita in funzione della larghezza stradale, sono assimilati a spazi pubblici (vie, piazze, etc...); per tali vicoli è pertanto prescritto il rispetto del preesistente allineamento”.

ART. 46.4

Progetti d'area in sottozona A1.

Gli aventi titolo, nella sottozona omogenea A1, individualmente o riuniti possono richiedere all'A.C. la formazione di un progetto d'area purché si verifichino le seguenti condizioni separatamente:

- a) la superficie fondiaria degli immobili partecipanti, interessi almeno $\frac{1}{4}$ della superficie dell'isolato;
- b) la estensione della superficie interessata dall'intervento sia superiore a 700 mq di area di sedime;
- c) venga acquisito il parere preventivo, da parte dell'A.C., su una proposta preliminare avanzata dal privato sulla base della quale procedere successivamente alla redazione del progetto da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

I proprietari, con atto d'obbligo da trascrivere sui registri immobiliari, si impegnano a realizzare una porzione di area da adibire a parcheggio di uso pubblico a diretto contatto con gli spazi di proprietà comunali, in misura non inferiore a mq 4,00 per ogni abitante da insediare. Tali superfici concorrono alla definizione del volume da realizzare, mentre restano esclusi ai fini degli standards urbanistici ed edilizi previsti dalla legislazione vigente.

L'incentivo per la realizzazione dei progetti d'area resta fissato nell'aumento della densità fondiaria di zona di 0,60 mc/mq; la superficie coperta non deve superare il 50% di quella fondiaria, mentre il numero di elevazioni f.t. può essere elevato di uno nel rispetto delle previsioni di cui all'art.46.3 “Altezze massime” e comunque per un massimo di m 13,80 di altezza.

ART. 46.5

Ristrutturazione urbanistica in sottozona A1.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per come meglio specificati nel Regolamento Edilizio, sono ammessi nella sottozona A1 limitatamente agli isolati nn. 1, 2, 3, 6, 15, 19, 20, 21, 23, 27, 35, 36, 46, 47, 72, 79, 80, 82, 87, 88, 89, 94, 95, 96 (vedasi

Figura 1), contrassegnati in verde nell'elaborato grafico denominato “Tavola 10”, e si attuano mediante Piani di recupero ex L.N. 457/78 estesi almeno ad un isolato, siccome definito dall'art.10,

determinante comparto ai sensi dell'art.11 e coerente con i dettami di cui all'art.55 della L.R. 71/78.

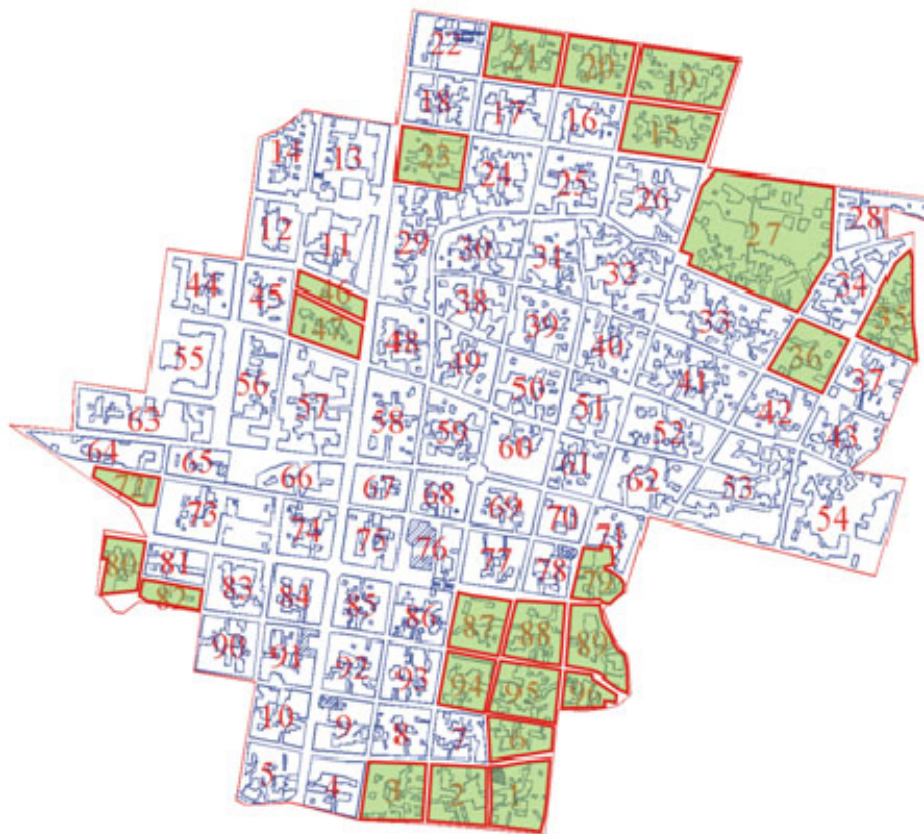


Figura 1

ART. 46.6

**Immobili di interesse storico artistico appartenenti alle categorie T1 e T2:
Norme Prestazionali.**

COPERTURE

1. MANTO DI COPERTURA

Oggetto: tetti di copertura a falde inclinate.

Interventi previsti: rimaneggiamento, riordino, sostituzione, anche integrale, con materiali uguali senza modifica delle volumetrie delle coperture, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali;
- 2) Conservazione della tipologia esistente consistente prevalentemente in filari concavi e convessi alternati.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Uso di coppi di nuova fabbricazione, anche industriale, ma di colore, dimensione, forma, il più possibile simile a quello da sostituire.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (marsigliesi, portoghesi, eternit, lamiera, ondolit, etc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Verranno impiegati gli elementi di recupero ancora validi disponendoli in maniera alternata e casuale o disponendo nello strato sottostante i nuovi materiali e nello strato esterno quelli di recupero.

2. CORNICIONI, GRONDE

Oggetto: cornicioni in mattoni a vista, materiale lapideo o intonaco modanato, elementi con mensole in conglomerato cementizio decorato.

Interventi previsti: riparazione: rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi di precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Salvaguardia degli elementi realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- 2) Corretto proporzionamento, rispetto all'altezza dell'edificio, dei cornicioni da realizzare ex novo.
- 3) Riproposizione del disegno, delle dimensioni, dei materiali, delle tecniche costruttive originarie, se storiche, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma, composizione e colore, per integrare, ripristinare, ricostruire, parti deteriorate o mancanti:
 - mattoni, possibilmente di recupero, per cornicioni in laterizio a vista;
 - mattoni nuovi per cornicioni in laterizio intonacati;
 - materiale lapideo, per cornicioni in pietra;
 - conglomerati cementizi di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi;
- E' raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia, in caso di intonacatura dei cornicioni.
- E' consentito l'uso di materiali di produzione industriale purché rispondenti alle caratteristiche sopradescritte.
- Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui, da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, carteggiature, escluso l'uso di sabbiature.
- Riparazioni, rifacimenti, realizzazione ex novo, restauri e ripristini, da realizzare con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche).
- Per opere di manutenzione, ovvero nel caso di realizzazione ex novo, riguardanti cornicioni in intonaco modanati o elementi con mensole in conglomerato cementizio decorato

novecenteschi, sono da considerarsi validi modelli di riferimento, quelli dei fabbricati classificati "T₁" e "T₂".

3. CANALI DI GRONDA, DISCENDENTI PLUVIALI

Interventi previsti: riparazione, sostituzione, restauro e ripristino.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Utilizzo di gronde e discendenti di sezione circolare, è escluso l'utilizzo di sezioni differenti (quadrate, rettangolari).
- 2) Conservazione degli elementi in rame o in ghisa originali, ancora esistenti.
- 3) Conservazione e riproposizione di rosoni, gocciolatoi, sifoni o altri elementi decorativi eventualmente esistenti.
- 4) Corretto posizionamento di canali e discendenti nel rispetto della partitura compositiva della facciata.

In particolare:

- posizionamento dei discendenti pluviali, seguendo una linea verticale e disponendo gli stessi alle estremità della facciata. Va previsto, se possibile, l'uso di un solo discendente per due facciate contigue;
- evitare il posizionamento dei discendenti al centro della facciata;
- evitare che i discendenti nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi;
- evitare che i discendenti, in presenza di aggetti di cornici orizzontali, non ne rispettino l'integrità, essi devono, in questo caso, essere sagomati con andamento curvilineo nel rispetto, comunque, dell'assialità.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Rame, ghisa.
- Ferro brunito o rame per gli elementi di ancoraggio alle murature ed alle gronde.
- E' escluso l'uso: lamiera verniciata, materiale plastico.

Tecniche

- Tutte le tecniche compatibili con i requisiti ed i materiali sopradescritti.
- La parte terminale del discendente, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, dovrà rimanere sotto traccia.

FACCIAE

4. SUPERFICI INTONACATE

Oggetto: intonaci, lavorazioni plastiche realizzate con intonaco.

Interventi previsti: pulitura, riparazione e/o integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro e ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

REQUISITI PRESTAZIONALI:

- 1) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.
- In particolare:

- conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce;
- conservazione o ripristino, in caso di documentazione irrecoverabilità, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato quali: zoccolature e angolari in finto bugnato, cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, decorazioni plastiche a carattere religioso o profano, ecc...;
- conservazione ed evidenziazione di ogni particolare, presente in facciata, che documenti l'evoluzione storica dell'edificio come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative, etc...;
- conversazione o rifacimento con tecniche analoghe, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina dell'edilizia del Novecento.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- I materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire lo scambio gassoso tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.
- È raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.
- È consentito l'uso di materiali di produzione industriale purché rispondenti alle caratteristiche sopra descritte
- È consentito l'uso di velo colorato in pasta.
- È consentito l'uso di intonaci aeranti in presenza di umidità di risalita, per i soli piani terra, ove esista la fascia marcapiano a delimitarne superiormente l'estensione.
- Non è consentito l'uso di materiale lapideo in sostituzione delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (intonaci al quarzo o plastici ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata (intonaci storici di particolare pregio).
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tecniche rispondenti ai requisiti prestazionali sopra indicati.
- Rifacimenti parziali o totali saranno realizzati con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche):
 - a) Stesura a cazzuola e frattazzo piccolo non piano sull'edilizia antica
 - b) Stesura con l'aiuto di fasce guida, finitura a velo di sabbia fine e calce aerea per gli intonaci perfettamente piani, sull'edilizia del Novecento
 - c) Stesura, con tecniche idonee, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina.
- Utilizzo di modine di profilo identico alle modanature esistenti per il rifacimento o l'integrazione di lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.

5. SUPERFICI IN MATTONI A VISTA

Interventi previsti: pulitura, stuccatura dei giunti, riparazione di lacune, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione o riproposizione del cromatismo, della patina e dei caratteri originari delle superfici a facciavista con particolare attenzione al tipo di fughe, giunti, trattamento superficiale (arrotatura, graffiatura, sagomatura) e composizione degli elementi in laterizio.
In particolare:
 - Nessuna intonacatura o tinteggiatura delle superfici in mattoni a vista, salvo documentati casi di preesistenza.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Utilizzo di mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore per integrare le lacune del paramento;
- Utilizzo, per le connesure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di legante cementizio;
- Si raccomanda l'uso di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idraulica;
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (soglie, stipiti, davanzali, ecc... in materiale diverso dal laterizio originario) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbiatura;
- Rifacimento della tinteggiatura a base di calce e terre coloranti data direttamente sulla superficie della cortina in mattoni a vista, se presente;
- Riparazione di lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, saranno realizzate con il metodo del cuci/scuci;
- La tecnica di stuccatura dei giunti, dovrà riprodurre con la massima fedeltà quella già in opera, evitando comunque leziose incorniciature dei mattoni a vista.

6. RIVESTIMENTI

Oggetto: rivestimenti storicizzati in materiale lapideo, mosaico, piastrelle ceramiche, ecc...

Interventi previsti: pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

REQUISITI REALIZZATIVI

Materiali

- Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti;
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito e consigliato solo in presenza di rivestimenti incongrui (piastrelle, pietre, graniti, cortine in laterizio, etc...) aggiunti in tempi recenti e del tutto estranei, per tecniche e materiali, al contesto ed alla tradizione costruttiva locale.

Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, impacchi o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbiatura, intonacatura, tinteggiatura dei rivestimenti presenti in facciata;

- Riparazione mediante consolidamento con tecniche e materiali idonei;
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cuci/scuci, o a mezzo di stuccature;
- Le superfici liberate da rivestimenti incongrui verranno intonacate, se tali all'origine, o verranno lasciate alla faccia a vista, se tali all'origine.

7. PARTICOLARI ARCHITETTONICI

Oggetto: cornici di porte e finestre, timpani, cimase; fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda; zoccolature, lesene, bugne angolari; mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre; gradini, soglie, davanzali; targhe, lapidi, stemmi.

Materiali: materiale lapideo, mattoni a vista, conglomerato cementizio, graniglia.

Interventi previsti: pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione ed evidenziazione dell'apparato decorativo esistente;
- 2) Riproposizione del cromatismo e della patina delle parti lapidee o in mattoni, all'origine a vista, successivamente intonacate o verniciate;
- 3) Riproposizione del cromatismo originario degli elementi decorativi Novecenteschi in conglomerato cementizio.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali:

- Utilizzo di pietre e mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e polvere di marmo o di mattone, per integrare e ripristinare parti deteriorate o mancanti.
- Utilizzo di conglomerati cementizi di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi.
- Utilizzo, per le connessioni, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementiti.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, impacchi o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbiatura, intonacatura, tinteggiatura, delle parti lapidee o in mattoni a vista.
- Riparazione mediante consolidamento con tecniche e materiali idonei.
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cuci/scuci, o a mezzo di stuccature per gli elementi in pietra o mattoni a vista. Da realizzare con stuccature in conglomerato cementizio per gli elementi novecenteschi realizzati con questo materiale.

8. TINTEGGIATURE

Interventi previsti: rifacimento con le stesse caratteristiche delle preesistenti, rifacimento con

materiali diversi dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Riproposizione dell'effetto di "velatura" disomogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia antica.
- 2) Riproposizione dell'effetto di compattezza ed omogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia del Novecento.
- 3) Mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in intonaco sagomato (cornicioni, cornici di porte e finestre, timpani, cimase, fasce marcapiano, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole, etc...) e la superficie muraria.
- 4) Mantenimento della differenziazione cromatica tra tipi edilizi contigui.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- I materiali usati per le tinteggiature dovranno avere buona resistenza all'acqua piovana, coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza, mantenere a lunga consistenza, aderenza al supporto e colore.
- È raccomandato l'uso di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti (riconducibili alla gamma cromatica dell'edilizia locale) miscelate con fissativo tipo vinavil o prodotti analoghi
- È comunque ammesso l'uso di prodotti industriali purché rispondenti ai requisiti sopra descritti
- È ammesso, in alcuni casi, l'uso di ossidi al posto delle terre minerali naturali
- È ammesso l'uso di tinteggiature a base di silicati con contenuto di resine non superiore al 3%.
- Non sono ammesse pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche né vernici al quarzo plastico perché non permeabili al vapore.

Tecniche: Edilizia antica

Si raccomanda l'utilizzo di tecniche tradizionali quali:

- Stesura su intonaco fresco o semi fresco data molto densa e con pennello largo e rigido per ottenere un effetto di trasparenza e naturalezza, entro un giorno dalla stesura dell'intonaco;
- Stesura su intonaco asciutto data sempre con pennello largo;
- Stesura a velatura, non coprente, nel caso di tinteggiatura a base di silicati;
- È vietato l'uso della tecnica di stesura a spatola (tipo sovraintonaci plastici).

Tecniche: Edilizia del novecento

- Ferma restando la validità delle indicazioni di cui ai punti precedenti, si raccomandano tecniche di stesura in grado di garantire una maggiore compattezza delle superfici;
- È consentito l'uso di graffiati solo in caso di documentata preesistenza.

Colori

Le superfici murarie dovranno essere dipinte con colorazioni dedotte dalle tracce originali, spesso reperibili nelle parti maggiormente protette delle facciate (sotto i cornicioni, i davanzali, i balconi), in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, verranno adottati i colori base maggiormente ricorrenti all'epoca di costruzione dell'edificio ed appartenenti alla gamma cromatica tradizionale.

9. INFISSI

Oggetto: porte, portoni, porte di fondo o di bottega con o senza vetrina, vetrine, serramenti esterni come finestre, porte finestre, sportelli, sportelloni, persiane.

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, messa in opera di doppi infissi, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione o ripetizione del disegno, della lavorazione, della posizione (a filo interno o esterno), del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare o nuovi di sostituzione, nel rispetto delle caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio escludendo quindi modelli di infissi e ferramenta del tipo "all'inglese" o comunque estranei alla tradizione locale;
- 2) Massima salvaguardia degli infissi storici, di particolare pregio, da sottoporre, nel caso di documentata irrecuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione;
- 3) Omogeneità cromatica degli infissi esterni appartenenti alla medesima unità edilizia, armonizzazione con la tinteggiatura della facciata.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- In generale legno trattato o verniciato.
- Per finestre, porte-finestre e vetrine può essere consentito, in casi particolari o di revisione generale della facciata, l'uso del ferro con colore della gamma cromatica tradizionale da sottoporre, di volta in volta, al parere dell'ufficio Urbanistica;
- È vietato l'uso di alluminio anodizzato color oro o argento o rivestito in plastica nonché di pvc;
- È consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento;
- Non sono ammessi vetri a specchio;
- È escluso l'uso di serrande di qualsiasi natura o materiale se di sostituzione di persiane preesistenti;
- È ammesso l'uso di serrande di sicurezza avvolgibili a maglie aperte in ferro zincato preverniciato o elettrocolorato, per la protezione di vetrine, ove non fosse possibile il recupero o la riproposizione di porte esterne o sportelli in legno preesistenti e per motivate ragioni di funzionalità;
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentiti solo in presenza di materiali incongrui (alluminio anodizzato color oro o argento, plastica, etc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

- Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.
- Non è ammessa la suddivisione delle luci delle finestre del tipo "all'inglese".

Colori

- Tutti gli infissi dovranno essere dipinti con colorazione opaca o semilucida, dedotta dalle tracce originali o, in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, con i colori tradizionali.
- Per le finestre con è ammessa la verniciatura a vista del legno, a meno di documentata preesistenza, consentita solo per porte di fondo e bottega e per portoni d'ingresso.
- Solo le porte ed i portoni possono differenziarsi, nella colorazione, dagli infissi dei piani superiori, ferma restando la fedeltà alla gamma cromatica tradizionale.

10. ELEMENTI DI FINITURA

Oggetto: grate, ringhiere, roste di sopraluce, cancelli cancellate, ferma-imposte, anelli, ferri battuti, etc...

Materiali:

- Ferro: Utilizzo di ferro per la saldatura di elementi rotti.
- Utilizzo di placche, fasce, anelli di ferro o ottone, per l'unione di parti scollegati.
- Utilizzo di verniciatura opaca di protezione che evidenzi la colorazione naturale degli elementi in ferro o di vernici colorate, se preesistenti.
- Ghisa: Utilizzo di acciaio per la saldatura di elementi rotti.
- Utilizzo di resine epossidiche o di placche, fasce, anelli in acciaio, da avvitare, per l'unione di parti scollegate.
- Utilizzo di vernici al minio e protettivi.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (parapetti in muratura, strutture miste ferro/vetro, alluminio anodizzato, ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti; è consentito il rifacimento in ferro degli elementi di finitura in ghisa stampata, se irrecuperabili.

Tecniche

- Pulitura: carteggiatura o sabbiatura per l'eliminazione, in profondità, di ruggine
- Riparazione: saldatura o posa in opera di elementi in ferro saldati (per ferro e ferro battuto), o in acciaio avvitati (per la ghisa stampata), per l'unione di parti scollegate.
- Incollaggio con resine (per la ghisa stampata).
- Integrazione: sostituzione delle parti degradate con elementi di nuova fattura, realizzati con materiali e tecniche simili a quelle preesistenti.

11. VANI PORTA E VANI FINESTRA ESTERNI

Interventi previsti: apertura, chiusura, modificazione, solo se di ripristino dell'esistente; restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue, nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.

REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio
- 2) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, dell'unità compositiva dei prospetti
- 3) Dimensioni proporzionate a quelle delle aperture esistenti. nel caso di nuove aperture su prospetti interni.

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Utilizzo di materiali compatibili con l'edilizia storica nel caso di modifiche di ripristino dell'esistente o di nuove aperture su prospetti interni: architravature in mattoni o in ferro da non lasciare a vista, spallette in mattoni pieni, tamponature in mattoni pieni.

Tecniche

Utilizzo di tecniche compatibili con l'edilizia storica e con la normativa antisismica vigente.

ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA

12. SERVIZI IGIENICO/SANITARI, SERVIZI TECNOLOGICI

Interventi previsti: riparazione, ammodernamento, integrazione, sostituzione totale, realizzazione di nuovi servizi, inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari.

REQUISITI PRESTAZIONALI

Ambienti interni: ferme restando le vigenti norme tecniche, di sicurezza e antinfortunistiche:

- 1) Evitare, nel posizionamento di scarichi, reti idriche ed energetiche, operazioni eccessivamente invasive cercando, ove possibile, di concentrare colonne montanti e tubazioni in adeguati alloggiamenti che non implicino demolizioni generalizzate o sbranamenti delle murature portanti o scomposizione e smontaggio di solai;
- 2) Evitare il ricorso a soluzioni precarie "caso per caso" cercando, per quanto possibile, nella progettazione dei singoli alloggi, soluzioni unitarie rispetto alla globalità del fabbricato quali, ad esempio, l'incolonnamento dei locali W.C. e cucine.

Esterni:

- 3) Ove non sia possibile collocare all'interno del fabbricato tubazioni e colonne montanti, esse dovranno essere il più possibile mimetizzate posizionandole lungo fasce marcapiano, zoccolature, cornici;
- 4) Nel posizionamento di tubazioni e colonne montanti e di nicchie per l'alloggiamento di apparecchiature (contatori gas, Enel, ecc...), evitare soluzioni eccessivamente invasive soprattutto sulle facciate prospettanti vie o spazi pubblici, rispettando la partitura compositiva della facciata.

In particolare:

Per le tubazioni e le canalizzazioni:

- Evitare andamenti tortuosi;
- Evitare il posizionamento al centro della facciata, disponendoli alle estremità della stessa;
- Evitare che nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi;
- Evitare che non rispettino l'integrità di aggetti di cornici orizzontali, essi devono, in questo caso, essere sagomati con andamento curvilineo.
- Per le nicchie di alloggiamento:
- Evitare posizionamenti casuali, disponendo preferibilmente le nicchie a filo con aperture soprastanti;
- Evitare sbranamenti delle murature, sfruttando, ove possibile, nicchie già esistenti, vani murati, ecc...

MODALITA' REALIZZATIVE

Materiali

- Tutti i materiali previsti dalle normative vigenti per tubazioni e canalizzazioni;
- Non è consentito l'uso, per la chiusura delle nicchie necessarie all'alloggiamento di apparecchiature e contatori, di sportelli in plastica o alluminio;
- E' consentito l'uso di sportelli in ferro brunito e di telai in ferro.

Tecniche

Interni

- Prevedere, ove possibile, cavedi esterni alle murature o l'utilizzo delle intercapedini tra solai e controsoffitti, se esistenti, garantendo comunque l'ispezionabilità degli impianti.

Esterni

- Gli sportelli per le nicchie, necessarie all'alloggiamento di apparecchiature su pareti esterne, dovranno essere sempre collocati a "filo muro".

ART. 47.
SOTTOZONA "A2".
I beni storico-culturali isolati.

a) Individuazione.

Si tratta delle strutture edilizie isolate che costituiscono elementi di pregio architettonico ed ambientale, ovvero gli ambiti connessi alle masserie ed alle pertinenze censiti nelle Linee Guida del P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale dell'Assessorato dei BB.CC.AA. e della P.I., approvate con D.A. 6080 del 21.05.99), nonché nella proposta di Piano paesaggistico della Provincia di Catania, i quali presentano caratteristiche storiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di ristrutturazione e valorizzazione. *Sono ivi compresi i beni isolati oggetto di richiesta integrazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania con nota prot. 4700 del 22.03.23, i beni oggetto di osservazioni al PRG e le emergenze architettoniche, trasmesse con prot.14959 del 13.11.2020 al Comune di Misterbianco dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA., ricadenti esternamente al Centro storico (zona A1), nonché i beni culturali archeologici sottoposti a tutela (vincolo diretto) ai sensi degli artt. 10 e segg. del Codice.*

Si riporta a seguire, per l'univoca individuazione, l'elenco complessivo aggiornato dei beni isolati, con la numerazione (identificativo) corrispondentemente indicata nelle tavole grafiche di PRG, la tipologia e denominazione, la fonte e il grado di rilevanza attribuito dal Piano Paesaggistico.

Beni storico culturali isolati Misterbianco				
ID.	TIPOLOGIA	DENOMINAZIONE	FONTE	RILEVANZA
1	Cava	Cava loc. Piano del Lupo	Piano Paesaggistico	bassa
2	Chiesa	Chiesa Madonna degli Ammalati	Piano Paesaggistico	alta
3	Chiesa	Chiesa S. Antonio il Romito	Piano Paesaggistico	bassa
4	Chiesa	Chiesa San Nullo	Piano Paesaggistico	medio-bassa
5	Cimitero	Cimitero di Misterbianco (nucleo di impianto)	Piano Paesaggistico	media
	Cimitero	Cimitero di Misterbianco (ampliamento storico)	Piano Paesaggistico	bassa
6	Masseria	Masseria Magnano	Piano Paesaggistico	bassa
7	Villa	Villa Bertolo	Piano Paesaggistico	medio-bassa
8	Abbeveratoio	Abbeveratoio Piazza Longo	Piano Paesaggistico	media
9	Masseria	Masseria Alcala	Piano Paesaggistico	bassa
10	Masseria	Masseria Auteri	Piano Paesaggistico	media
11	Masseria	Masseria Badessa	Piano Paesaggistico	media
12	Masseria	Masseria Cardinale	Piano Paesaggistico	media
13	Masseria	Masseria Cerami	Piano Paesaggistico	media
14	Masseria	Masseria Chisari	Piano Paesaggistico	media
15	Masseria	Masseria Coco	Piano Paesaggistico	media
16	Masseria	Masseria Condorelli (loc. Bovara)	Piano Paesaggistico	media
17	Masseria	Masseria Condorelli (loc. Gelso Bianco)	Piano Paesaggistico	media
18	Masseria	Masseria Cordaro e abbeveratoio	Piano Paesaggistico	bassa

COMUNE DI MISTERBIANCO (CT) - PIANO REGOLATORE GENERALE.

19	Masseria	Masseria Costantina	Piano Paesaggistico	bassa
20	Masseria	Masseria Del Duca	Piano Paesaggistico	media
21	masseria	Masseria Fragalá	Piano Paesaggistico	bassa
22	masseria	Masseria Gagliano	Piano Paesaggistico	media
23	Masseria	Masseria Incarrozza	Piano Paesaggistico	media
24	Masseria	Masseria Italiano	Piano Paesaggistico	media
25	Masseria	Masseria Mancuso	Piano Paesaggistico	media
26	Masseria	Masseria Marino	Piano Paesaggistico	media
27	Masseria	Masseria Marletta	Piano Paesaggistico	media
28	masseria	Masseria Mendola Cani	Piano Paesaggistico	media
29	Masseria	Masseria Pennisi	Piano Paesaggistico	media
30	Masseria	Masseria Recupelli	Piano Paesaggistico	media
31	Masseria	Masseria San Francesco	Piano Paesaggistico	media
32	Masseria	Masseria S.Martino	Piano Paesaggistico	bassa
33	Masseria	Masseria Sapuppa	Piano Paesaggistico	media
34	Masseria	Masseria Scammacca	Piano Paesaggistico	media
35	Masseria	Masseria Serrace	Piano Paesaggistico	media
36	Masseria	Masseria Speciale	Piano Paesaggistico	media
37	Masseria	Masseria Terrano	Piano Paesaggistico	media
38	Chiesa	Antica Chiesa Madre - resti di campanile	Piano Paesaggistico	alta
39	Chiesa	Chiesa S. Margherita	Piano Paesaggistico	alta
40	Altarino	Altarino Crocifisso via Fratelli Cervi	Piano Paesaggistico	alta
41	Architettura industriale	Zenia via Fratelli Cervi	Piano Paesaggistico	alta
42	Masseria	Masseria	Piano Paesaggistico	bassa
43	Villa	Villa Sapienza	Amministrazione Comunale	alta
44	Villa	Villa Maugeri	Amministrazione Comunale	alta
45	Albero Secolare	Albero secolare 'Aliva mpittata'	Amministrazione Comunale	alta
46	Chiesa	Chiesa San Nicolò	Amministrazione Comunale	alta
47	Casa	Casina Condorelli	Piano Paesaggistico	media
48	Villino	Villino loc. Abbadessa	Piano Paesaggistico	media
49	Villino	Villino loc. Abbadessa	Piano Paesaggistico	media
50	Masseria	Masseria (loc. Costanzo)	Piano Paesaggistico	media
51	Masseria	Masseria Marletta	Piano Paesaggistico	bassa
52	Torre	Torre di Poggio Cardillo	Piano Paesaggistico	alta
53	Chiesa	Chiesa Madonna del Carmine	Piano Paesaggistico	alta
54	Casa rurale	A' Casa d'á sita	Piano Paesaggistico	bassa
55	Masseria	Masseria Gilestri	Piano Paesaggistico	bassa
56	Masseria	Masseria Tenuta	Piano Paesaggistico	bassa

57	Masseria	Casa Pulvirenti	Piano Paesaggistico	bassa
58	Mulino	Mulino	Piano Paesaggistico	bassa
59	Masseria	Masseria Battistamotta	Piano Paesaggistico	bassa
60	Masseria	Masseria (ad est della Masseria Fragalà)	Piano Paesaggistico	bassa
61	Masseria	Masseria Tiravai	Piano Paesaggistico	bassa
62	Masseria	Masseria Abbadessa	Piano Paesaggistico	bassa
63	Abbeveratoio	Abbeveratoio della Cubba	Piano Paesaggistico	bassa
64	Architettura industriale	Zenia (loc. Abbadessa)	Piano Paesaggistico	bassa
65	Masseria	Masseria Toscana	Piano Paesaggistico	bassa
66	Complesso architettonico rurale	Complesso architettonico rurale via Ottavio Branciforte	Piano Paesaggistico	media
67	Chiesa	Resti chiesa Madonna della Raccomandata	Osservazioni al PRG	bassa
68	Abbeveratoio	Resti abbeveratoio San Martino	Osservazioni al PRG	bassa
69	Mulino	Resti mulino ad acqua San Martino	Osservazioni al PRG	bassa
70	Portale	Portale Ducale p.zza Dante	Piano Paesaggistico	alta
71	Monumento	Monumento ai caduti p.zza Mazzini	Piano Paesaggistico	alta
72	Edicola	Edicola via dei Mulini	Piano Paesaggistico	alta
73	Edicola	Edicola della Madonna del Carmine	Piano Paesaggistico	alta
A	Stabilimento	Stabilimento 'Monaco'	Vincolo etnoantropologico D.A. n.5304 del 17.02.99	alta
B	Resti acquedotto romano	Resti di acquedotto romano in via Garibaldi	Vincolo archeologico diretto D.A. n.7536 del 09.11.99 (rett. con D.D.G. n.2124 del 07.05.18)	alta
C	Resti acquedotto romano	Resti di acquedotto romano in c.da Calvario	Vincolo archeologico diretto D.A. n.7541 del 09.11.99	alta
D	Resti acquedotto romano	Resti di acquedotto romano in c.da Mezzocampo	Vincolo archeologico diretto D.A. n.7915 del 06.11.07 (rett. con D.D.S. n.6008 del 29.04.08)	alta
E1 - E2	Resti greco-romani	Resti fortificazione di età greca e di edificio di età romana in c.da Erbe Bianche	Vincolo archeologico diretto D.A. n.5027 del 04.11.00	alta
F	Resti terme romane	Resti terme romane in p.zza della Resistenza	Vincolo archeologico diretto D.M. del 26.10.56 (conv. con D.P.R.S n.4614, 4615, 4616 del 19.08.66)	alta

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

b) Strumenti d'intervento.

Sono consentite solo opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, pur nella possibilità di adeguamento dei servizi ed attrezzature *e con le ulteriori previsioni/possibilità di seguito specificate in relazione alla rilevanza del bene*, per cui si può modificare soltanto la superficie utile interna, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della costruzione.

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

Tutti gli interventi sugli edifici e le strutture di cui al presente articolo sono soggetti al preventivo N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Gli interventi consentiti sui singoli manufatti dovranno far riferimento al valore e alla vulnerabilità rilevati a seguito delle indagini, prevedendo la conservazione e il restauro degli elementi di maggiore rilevanza e un regime di salvaguardia e di cogenza via via inferiore per gli elementi che presentino minore rilievo.

In particolare:

- a) sono sottoposti a regime di conservazione e pertanto soggetti a soli interventi di restauro conservativo i manufatti di rilevanza elevata od eccezionale, per i quali qualsiasi trasformazione potrebbe avere come ricaduta un danno grave per il paesaggio oltre che per il bene.*
- b) per i beni di interesse prevalentemente storico-testimoniale o meramente paesaggistico, nei quali sono compresi i manufatti con un grado di rilevanza media che non presentino caratteristiche tali da essere comprese tra le precedenti, ma che costituiscono nondimeno elementi caratterizzanti del paesaggio, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti anche interventi di recupero che tendano a salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del bene, con particolare riferimento agli aspetti dominanti che connotano il rapporto con l'ambiente, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica; eventuali ampliamenti dovranno essere coerenti con la tipologia del manufatto;*
- c) per beni di minore rilevanza sarà consentita, oltre agli interventi di cui sopra, la trasformazione condizionata nell'ossequio delle presenti norme e di quelle del sovraordinato Piano Paesaggistico, compatibilmente con le tipologie interessate e sempre nell'ottica di una integrazione o reintegrazione nel paesaggio;*
- d) cave, miniere e solfate di interesse storico andranno indirizzate verso interventi di valorizzazione e di rafforzamento delle opportunità di fruizione, mentre saranno indicati opportuni interventi di recupero ambientale, in presenza di elementi di detrazione o dequalificazione.*

Per i beni culturali e archeologici (A, B, C, D, E) sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e segg. del Codice si applicano direttamente le norme, le prescrizioni e le limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni o quelle del Piano Paesaggistico, se più restrittive.

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Destinazioni d'uso

Per le masserie, oltre alla destinazione agricola e/o residenziale, sono consentiti insediamenti agrituristici e fruizioni di tipo turistico-ricettivo e di ristorazione in conformità alle norme vigenti in materia e stante l'agevolazione per le attività esistenti, di cui all'art.23 della L.R. n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 48.

ZONE B.

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

a) Individuazione.

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

b) Obiettivi.

Il PRG riconferma di massima, per detti isolati, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e

l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, è possibile assoggettare l'intero isolato ad un PA (di riassetto o di ristrutturazione urbanistica) promosso dall'AC o dai privati interessati.

Le zone B si distinguono in: B1, B2, B3, B4 a seconda dello stato di diritto, della tipologia prevalente e dell'organizzazione urbanistica.

c) Modalità d'intervento.

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

Con PR o PA preliminari nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica individuate successivamente dall'AC. Con PA nelle aree prive di urbanizzazione primaria. In tal caso poiché le urbanizzazioni secondarie si intendono reperiti nel P.R.G., all'interno del PA devono essere previste urbanizzazioni primarie nelle seguenti misure: 2.50 mq per abitante da insediare per parcheggi, 4.50 mq per abitante di verde attrezzato, oltre gli spazi da destinare a sedi viarie. Gli spazi di cui sopra possono essere computati in misura doppia di quella effettiva, purché le aree non cedute vengano monetizzate.

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

Per i lotti di superficie inferiore ai 1000 mq sono ammesse le seguenti deroghe, ai sensi della L.R. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni:

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

d) Norme speciali d'intervento.

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

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

Nelle zone "B" è consentito il rilascio delle singole concessioni edilizie in presenza di aree già, urbanizzate. La insussistenza e/o sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria nell'area di intervento comporta per il concessionario l'onere di provvedere direttamente alla loro realizzazione, nei limiti di quelle necessarie per rendere abitabili e/o agibili le unità immobiliari da realizzare, con accollo diretto dei relativi costi, senza alcuna pretesa di rimborso da parte dell'AC, la quale si riserva di integrare le opere esistenti solo se rientranti nei Piani triennali delle opere pubbliche, sulla base delle disponibilità e programmi della stessa. Nella ipotesi sopra richiamata, le opere di urbanizzazione realizzate dal concessionario, non saranno portate a scomputo del contributo degli oneri concessori da versare al Comune.

I locali tecnici, nella misura, quantità e destinazione strettamente necessari e giustificati, ai fini del rilascio della certificazione di agibilità, dovranno essere catastati come bene comune non censibile.

La realizzazione del locale tecnico, comprensivo del vano extracorsa del corpo scala, sarà consentita nella misura massima del 25% del perimetro della superficie occupata dalla costruzione. Nella scivola di accesso al piano interrato non sarà consentita la realizzazione di aperture nelle pareti dell'edificio delimitanti la scivola ad eccezione di quella strettamente necessaria all'ingresso dei mezzi.

e) Progetti d'area.

Gli aventi titolo, nelle zone omogenee B, individualmente o riuniti possono richiedere all'A.C. la formazione di un progetto d'area purché si verifichino le seguenti condizioni separatamente:

- a) la superficie fondiaria degli immobili partecipanti, interessi almeno $\frac{1}{4}$ della superficie dell'isolato;
- b) la estensione della superficie interessata dall'intervento sia superiore a 700 mq;
- c) venga acquisito il parere preventivo, da parte dell'A.C., su una proposta preliminare avanzata dal privato sulla base della quale procedere successivamente alla redazione del progetto da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

I proprietari, con atto d'obbligo da trascrivere sui registri immobiliari, si impegnano a realizzare una porzione di area da adibire a parcheggio di uso pubblico a diretto contatto con gli spazi di proprietà comunali, in misura non inferiore a mq 4,00 per ogni abitante da insediare. Tali superfici concorrono alla definizione del volume da realizzare, mentre restano esclusi ai fini degli standards urbanistici ed edilizi previsti dalla legislazione vigente.

L'incentivo per la realizzazione dei progetti d'area resta fissato nell'aumento della densità fondiaria di zona di 0,60 mc/mq; la superficie coperta non deve superare il 50% di quella fondiaria, mentre il numero di elevazioni f.t. può essere elevato di uno per un massimo di m 13,80 di altezza.

f) Prescrizioni particolari.

In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nelle zone "B" ogni nuovo progetto dovrà tendere a *migliorare la condizione pre-esistente prevedendo l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti.*

ART. 49.

SOTTOZONA B1.

La città consolidata.

Definizione: E' la città così come si è determinata nel secolo scorso, comprendente le aree totalmente edificate per isolati chiaramente delimitati dalla maglia di matrice storica, e risponde alle caratteristiche stabilite dal D.M. n°1444/68. Lo studio della morfologia dell'impianto della città ha fatto consolidare previsioni di edificabilità in quei punti dove il tessuto urbano presentava delle discontinuità incoerenti.

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

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 4 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 11 \text{ m}$ o 1,5 volte la larghezza degli spazi antistanti, più l'eventuale ritiro, fermo restando l'osservanza della normativa antisismica e del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o m 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art.39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle corti e nei cortili pubblici o di uso pubblico le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale. In assenza di piano attuativo è vietato il sub-frazionamento dell'area parzialmente edificata previa perequazione fondiaria del lotto che attesti

la volumetria di pertinenza secondo gli indici di zona ed il vincolo di asservimento delle parti staccate ai sensi dell'art.4, vincolo da descrivere nei registri immobiliari. Le aree libere interne a servizio di costruzioni esistenti restano inedificate. E' ammesso, altresì, il ritiro del fabbricato dall'allineamento stradale nelle misure minime di m 4,00 al piano terra e m 2,00 a partire dal primo piano.

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

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale. Ove l'edificio prospetti su uno spazio pubblico di larghezza inferiore a m 5,00 è obbligatorio un ritiro, da destinare ad ampliamento della sede stradale, tale da assicurare il raggiungimento di tale larghezza minima di m 5,00. Tale ritiro non potrà essere utilizzato ai fini del computo dell'altezza, dall'edificio che lo fronteggia dal lato opposto dello stesso spazio pubblico. Potranno essere ammessi arretramenti quando siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- L'arretramento non sia inferiore a m 4,00 (quattro). Tale spazio, lasciato libero e non recintato dovrà con cura, essere conservato e mantenuto a giardino, parcheggio o ampliamento di marciapiede.
- L'arretramento sul fronte stradale abbia una estensione di almeno m10,00 (dieci) o interessi l'intero lotto se questo ha un fronte inferiore.
- L'arretramento degli edifici sarà misurato dal corpo più avanzato.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m 1,20 dal piano stradale.

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili chiusi, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

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

È consentita l'edificazione in aderenza.

Per i lotti interclusi aventi superfici inferiori a 200 mq è ammessa l'occupazione del 100% del lotto.

I vicoli privati, aperti sulla pubblica area, forniti di illuminazione pubblica o di numerazione civica, ai soli fini delle distanze legali fra le costruzioni, sono assimilati a spazi pubblici (vie, piazze, etc...) ed in quanto tali per essi vale quanto disposto sul ritiro degli edifici.

ART. 50.
SOTTOZONA B2.

Ambiti urbani di completamento e di recente formazione.

Definizione: comprende il comprensorio della zona Toscano, caratterizzata da una maglia regolare e da un assetto urbanistico consolidato, nonché aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata e le aree del PRG previgente adiacenti al centro urbano. Costituiscono isolati in buona parte già definiti, non ancora completamente edificati, occupati da edilizia di recente costruzione.

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

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 2,5 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,90 \text{ m}$ fermo restando l'osservanza della normativa antisismica e del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.35 \text{ mq/mq}$ per lotti inferiori a $\text{mq } 1000$;
 $R_c = 0.30 \text{ mq/mq}$ per lotti uguali o superiori a $\text{mq } 1000$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o $\text{m } 10.00$, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art.39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b-dai confini del lotto = 5.00 m e non inferiore a $1/2$ dell'altezza nel caso di costruzione con altezza superiore a $\text{m } 10,00$;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale, in alternativa il ritiro deve essere non inferiore a $5,00 \text{ m}$.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a $\text{m } 1,20$ dal piano stradale.

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché la nuova costruzione mediante singola concessione.

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

È consentita l'edificazione in aderenza e sul confine ineditato.

ART. 51.

SOTTOZONA B3.

Ambiti urbani periferici di recente formazione.

Definizione: Si tratta delle aree connesse a sistemi urbani marginali (Belsito, Campanarazzu, Lineri, Montepalma, Malavigna, Piano del Lupo, S.Nullo, Serra), già zone B3 del previgente strumento urbanistico, nate da interventi spontanei che si intende “recuperare”.

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

Indici urbanistici ed edilizi:

- Volume edificabile: $Ve = 350 \text{ mc} + (0,4Sf) \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 8,50 \text{ m}$ misurata all’imposta della falda;
- Rapporto di copertura: $Rc = 0.60 \text{ mq/mq}$ per lotti inferiori o uguali a $\text{mq } 200$;
 $Rc = 0.30 \text{ mq/mq}$ per lotti uguali o superiori a $\text{mq } 1.000$;
(per lotti compresi tra 200 e 1.000 mq si procede per interpolazione)
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: = nulla o $\text{m } 10.00$ e non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti.
 - b-dai confini del lotto = nulla o $\text{m } 5.00$ e non inferiore a $1/2$ dell'altezza;
 - c-dai confini stradali: = $\text{m } 5,00$, salvo diversa indicazione del P.R.G. o dei piani attuativi; è ammessa l'edificazione su strada nei casi di preesistenti allineamenti.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Interventi consentiti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; gli elementi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Tutti gli interventi elencati sono ammessi con concessione edilizia (anche nei casi di recupero edilizio per lotti interclusi inferiori a $\text{mq } 1000$).

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

Tipologie consentite.

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

Sono consentite le formazioni di cortili, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea.

-Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

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

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

Per i lotti interclusi con superficie da 200 a 500 mq la densità fondiaria viene fissata in 3 mc/mq mentre per i lotti con superficie da 500 a 1000 mq è consentita una volumetria massima pari a 1500 mc , qualunque sia la dimensione del lotto.

Si specifica che i lotti interclusi, con le precisazioni di cui all'ART. 48., sono quelli, liberi o parzialmente edificati, la cui area, anche se appartenente a più ditte, non sia superiore a 1000 mq e racchiusa tra due fabbricati prospicienti su strada, o su almeno tre lati delimitati da fabbricati, viabilità, servizi o limiti di Zona di P.R.G.

Le suddette superfici devono risultare da frazionamento catastale al 31/12/94.

ART. 52.
SOTTOZONA B4.

Edilizia Residenziale Pubblica di completamento "Belsito"

Definizione: Trattasi delle aree urbane di Belsito destinate ad edilizia residenziale pubblica parzialmente edificate ed attualmente in corso di completamento, già riportate dal previgente strumento urbanistico (ex zona C2 – Edilizia pubblica) e che hanno pressoché esaurito la loro capacità edificatoria.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Densità territoriale: minore o uguale a 150 abitanti per ettaro;
- Altezza massima: variabile da un minimo di m 7,50 ad un massimo di m 13,50, fermo restando l'osservanza della normativa antisismica e del Codice della navigazione (Parte aeronautica);

Distacchi dagli edifici e ritiri dai confini:

Tra gli edifici contigui gli eventuali distacchi non devono essere inferiori a m 10,00 per le case in linea. I ritiri dai confini dei lotti dovranno rispettare la distanza almeno di m 5.00. Per le case a schiera, che dovranno realizzarsi in aderenza, le distanze dal ciglio stradale basate su criteri uniformi per comparto edilizio ferma restando la distanza di m 5.00 dai confini interni.

Tipologie consentite.

Sono consentite due diverse tipologie edilizie:

- Case in linea a 4 elevazioni fuori terra, con altezza massima di m 13,50 e rapporto di copertura del 30% oltre eventuali superfici per garages;
- Case a schiera, unifamiliari a due elevazioni fuori terra, con altezza massima di m 7.50 e rapporto di copertura del 50% compresi eventuali garages.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono consentite tutte le destinazioni previste per le zone residenziali con esclusione delle attività nocive e/o inquinanti.

E' ammessa la realizzazione di locali destinati a negozi di prima necessità e/o attività artigianali a servizio della residenza.

Caratteristiche costruttive.

I piani rialzati abitabili devono essere realizzati su solaio sollevato ed indipendente dal terreno o su vespaio areato.

Tutte le coperture devono smaltire le acque di gronda e discendenti e obbligatoriamente allacciate alla rete esterna di smaltimento.

Gli spazi esterni di pertinenza dovranno essere disposti in modo da assicurare l'accorpamento delle aree non edificate a destinazione omogenea, per facilitarne l'utilizzazione. Adeguate attrezzature e accorgimenti dovranno favorire l'utilizzo delle seguenti aree:

- e) spazi verdi attrezzati con alberatura d'alto e medio fusto;
- f) zone giochi attrezzate per bambini che godano di soleggiamento soprattutto di pomeriggio. È opportuno che tali zone siano visibili dagli alloggi per un controllo delle attività libere;
- g) zone di sosta attrezzate per adulti, in aree soleggiate con alberature d'alto e medio fusto;
- h) zone a parcheggi che dovranno essere realizzate in sede propria, diversa dal margine stradale, e collocate in modo da non interrompere la continuità degli spazi destinati all'attività all'aperto;
- i) aree di pertinenza dei comparti, fruibili in modo continuo senza recinzioni interne.

Prescrizioni particolari:

Gli edifici esistenti se non assistiti da regolare concessione o sanati ai sensi della L.R.S. 37/85 rientrano nella disponibilità diretta dell'A.C. che ne potrà disporre la demolizione, l'acquisizione al demanio comunale o l'assegnazione agli stessi proprietari per un periodo determinato, previa convenzione onerosa.

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

ART. 53.

ZONE C.

Le aree residenziali di espansione, le aree risorsa e le aree di recupero perequate.

a) Individuazione.

Sono le zone a destinazione prevalentemente residenziali, parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, da attuare mediante comparti ex art.11 L.R.71/78 in applicazione della perequazione urbanistica o in esecuzione alla previgente pianificazione, comprendendo altresì le aree connesse a sistemi urbani nati da interventi spontanei che si intende "recuperare".

b) Obiettivi.

Riordino dei nuovi insediamenti abitativi esterni ai centri edificati, in zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso PA.

c) Modalità d'intervento.

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

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

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

Per le zone C, vengono disciplinati dalle presenti NdA:

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

d) Limiti di distanza tra i fabbricati

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

e) Note particolari:

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

In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nelle Zone "C" (Le aree residenziali di espansione, le aree risorsa e le aree di recupero perequate) ogni nuovo progetto dovrà prevedere, *in funzione della dimensione, l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti, fino alle trincee di infiltrazione, bacini di infiltrazione e sistemi sotterranei di infiltrazione con pozzi perdenti, caditoie stradali.*

ART. 54
SOTTOZONA Ar.
Le aree risorsa residenziali perequate.

Definizione: Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana consolidata. Si attuano mediante il metodo perequativo interessante un comparto¹ (o sub comparto) siccome definito o parametrato nelle schede norma allegate al Piano e dai parametri urbanistici che di seguito si enucleano.

Attuazione: Mediante Piani Attuativi pubblici e/o privati.

Indici urbanistici ed edilizi:

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

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

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: uffici privati; pubblici spettacoli; attività culturali; attività sportive; depositi ed autorimesse.

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

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Modalità d'intervento.

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

¹ Cfr. Art. 11 L.R. 71/78.

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

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

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

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

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

Strumenti di attuazione.

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

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

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

In caso di interventi non coevi, il primo proponente ha l'obbligo di presentare un Piano Quadro sottoscritto da tutti e le relative previsioni diventano vincolanti, relativamente alla viabilità e ai distacchi dai confini, per gli interventi successivamente proposti.

Convenzione

La convenzione riguardante i piani attuativi (PA) dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alle presenti Norme e in particolare alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle per le strade, nella misura calcolata nella Tabella 1, nonché alla realizzazione, a cura e spese dei proponenti l'intervento ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria in precedenza precisate.

Prescrizioni particolari

Le aree con vincolo di tutela 3 nel Piano paesaggistico adottato con D.A. n.031/Gab del 03.10.18, o nelle proposte di vincolo paesaggistico siccome riportate negli elaborati grafici di PRG, ricadenti all'interno delle Aree risorsa sono subordinate alle prescrizioni di cui al corrispondente contesto paesaggistico e per esse è consentita la tutela, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, paesaggistiche e archeologiche con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico e con esclusione di qualsiasi edificazione stabile non finalizzata alla fruizione delle medesime emergenze presenti. Dette aree vincolate, laddove di proprietà privata, debbono prioritariamente essere cedute alla Pubblica Amministrazione e concorrono alla definizione dello standard omologo (verde).

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Relativamente alla previsione di ambiti E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), si potrà fare fronte all'eventuale richiesta di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica (cfr. ART. 56.) reperendole tra i lotti residenziali previsti, in rapporto alle esigenze che si determineranno nel periodo di vigenza del piano, in quantità non inferiore al 40% dell'edificabilità a fini residenziali prevista per tali zone Ar.

Qualora l'area risulti interessata (cfr. Tavole 4β e 5β relative al Regime vincolistico discendente dagli studi propedeutici) da aree suscettibili di amplificazioni locali o instabilità o rischi idrogeomorfologici, ogni nuovo intervento deve essere sempre preceduto da studi geologici, geomorfologici e geotecnici

di dettaglio, integrati da indagini e prove geognostiche, per la verifica delle condizioni di stabilità e delle caratteristiche geotecniche del sito.

Le eventuali porzioni di comparti ricomprese tra le aree percorse da incendi (cfr. Tavole 4a e 5a relative al Regime vincolistico sovraordinato) soggiacciono ai divieti e prescrizioni di cui alla legge quadro in materia di incendi boschivi del 21/11/2000 n.353 art.10 e quindi al vincolo quindicennale di destinazione temporale che impone il mantenimento della destinazione d'uso preesistente all'incendio impedendone la modifica. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (cfr. Tavole 4a e 5a relative al Regime vincolistico sovraordinato) le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

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

Nel caso in cui le costruzioni non siano in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti sono quelle dell'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgono in particolare le prescrizioni ambientali di cui all'art.88bis con riferimento soprattutto agli interventi che comportano un ampliamento delle superfici edificate o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

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

In caso ricadano entro il comparto strade frattanto realizzate o espropriate dall'Amministrazione, queste vanno stralciate dalla Superficie territoriale (St) e la relativa cessione computata nella rimanente superficie.

ART. 55 **Le "Aree Risorsa Speciali".**

Definizione: Trattasi di quelle aree risorsa (Ar1) che hanno caratteristiche paesaggistiche di particolare pregio e risultano oggetto di peculiare regime vincolistico sovraordinato. Esse assumono, pertanto, uno speciale ruolo di tutela paesaggistico-ambientale e vi si applica la perequazione urbanistica attribuendo il diritto ad una edificabilità territoriale sostenibile al fine di ottenere la cessione delle aree da destinare ad uso pubblico e consentire adeguati interventi di conservazione, valorizzazione e fruizione del patrimonio naturalistico, paesaggistico e storico-culturale de quo.

E' il caso dell'Area risorsa n.01 (che ingloba al suo interno il querceto secolare di Contrada "Campanarazzu" e porzione dell'omonima area di interesse archeologico in cui sono presenti i resti dell'antica chiesa madre).

Modalità d'intervento.

Alle aree di cui sopra si applicano le stesse modalità e disposizioni di cui al superiore articolo e alle corrispondenti Schede Norma con le aggiuntive prescrizioni sotto riportate.

In relazione alla specificità di tali aree risorsa, gli interventi ivi previsti devono essere eseguiti contestualmente da tutti i proponenti riuniti in comparto secondo progettazione unitaria.

Prescrizioni particolari

Le aree con vincolo di tutela 3 nel Piano paesaggistico adottato con D.A. n.031/Gab del 03.10.18, o nelle proposte di vincolo paesaggistico siccome riportate negli elaborati grafici di PRG, ricadenti all'interno delle Aree risorsa sono subordinate alle prescrizioni di cui al corrispondente contesto paesaggistico e per esse è consentita la tutela, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, paesaggistiche e archeologiche con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico e con esclusione di qualsiasi edificazione stabile non finalizzata alla fruizione delle medesime emergenze presenti. Dette aree vincolate, laddove di proprietà privata, debbono prioritariamente essere cedute alla Pubblica Amministrazione e concorrono alla definizione dello standard omologo (verde).

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Le aree di interesse archeologico sono soggette alla disposizione di cui all'art.142, comma 1, lett. m) del Codice dei Beni culturali (D.Lgs. 42/04).

In tali aree gli interventi pubblici e/o privati che, a qualunque titolo, comportino scavi, devono essere eseguiti sotto il diretto controllo dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali che può, qualora se ne verifichino le condizioni necessarie, avviare le procedure di tutela ai sensi degli artt.10 e segg. del Codice

I progetti delle opere da realizzare in tali aree sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali ai sensi dell'art.146 del Codice. La Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, nell'attuazione della propria attività istituzionale, può imporre, motivatamente, limitazioni dell'uso di tali aree. I progetti delle opere da realizzare sono inoltre valutati sulla base dei loro caratteri di compatibilità paesaggistica.

Sono, altresì, soggette al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali le opere di trasformazione agricolo-forestale.

ART. 56.

Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata.

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

E', altresì, consentita la localizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica negli ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata (PdR).

Attuazione: L'Attuazione resta subordinata all'approvazione di piani attuativi (relativamente ai comparti perequativi Ar) con l'obbligo della cessione minima al comune di aree per attrezzature e servizi nella misura di 18 mq per abitante di cui almeno mq 7 per OO.UU. primaria e mq 11 per OO.UU. secondarie nonché della realizzazione, a cura e spese dei proponenti l'intervento ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico territoriale: I_{vt} = così come definito nella Tabella 1 e nelle "Schede Norma";
- Altezza massima: h_{max} = come definito nella normativa della singola zona;
- Numero di elevazioni f.terra: n = come definito nella normativa della singola zona;
- Rapporto di copertura: R_c = come definito nella normativa della singola zona;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati: = pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00;
 - b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 m;
 - c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale;
- Indice di piantumazione: I_p = come definito nella normativa della singola zona.

Destinazioni d'uso consentite.

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

Interventi consentiti.

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

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

Tipologie consentite.

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

Modalità d'intervento.

Nel caso di localizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica negli ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata (PdR), limitatamente a tali interventi l'indice volumetrico fondiario ivi previsto può essere incrementato del 30% (seppur nel limite massimo dell'indice volumetrico territoriale di 1,6 mc/mq) in un progetto organico di riqualificazione complessiva del comparto.

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

Qualora sulle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica ricadono progetti già presentati all'Amministrazione gli stessi dovranno essere adeguati alle superiori prescrizioni entro il termine massimo di sei mesi dalla data di approvazione della presente revisione ovvero dovranno presentare entro il predetto termine dichiarazione di conformità e/o di accettazione delle nuove

regolamentazioni. Detti progetti, comunque prima dell'approvazione, dovranno essere corredati di tutti i pareri tecnici di rito riguardanti anche le eventuali nuove modifiche.

ART. 57.

SOTTOZONA PdR.

Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata.

Definizione: Sono le aree (con vocazione residenziale stabile per gli agglomerati della frazione di Piano Tavola e con originaria vocazione di villeggiatura o residenza stagionale (2a casa), successivamente trasformatasi in residenza stabile nel ricambio generazionale, per gli agglomerati attorno al centro abitato della città e a nord dell'autostrada A18, nella zona di Madonna degli Ammalati e in quelle di Serra e di Malavigna) individuate nel territorio comunale, connesse a sistemi urbani, nati da interventi spontanei, che si intende "recuperare" anche a norma dell'art.35 della Legge 47/85 e della Legge 724/94 e ss.mm.ii.

Nell'ambito di tali aree insistono prevalentemente costruzioni abusive che sono state oggetto di domande di sanatoria edilizia ai sensi delle L.n. 47/85, L.n. 724/94 e ss.mm.ii, e L.n. 326/03.

Le stesse sono state esclusivamente perimetrate demandando alla pianificazione attuativa le scelte di dettaglio, di mero riordino, a crescita pressoché nulla e comunque tale da permettere il recupero, con metodo perequativo, dei servizi necessari.

Attuazione: Mediante Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Indici urbanistici ed edilizi:

1) L'indice volumetrico territoriale non può superare quello indicato in Tabella 2 per singolo comparto perequato PdR ed, in ogni caso, non può superare 1,60 m³/m² ad esclusione dei comparti ricadenti nel nucleo tavolese a fronte della genesi e configurazione territoriale di questi ultimi o di particolari casi analoghi;

2) L'altezza massima non può superare quella media esistente nel comparto per non più di 2 (due) elevazioni fuori terra;

3) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.

Nel caso di localizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica in ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata (PdR), limitatamente a tali interventi l'indice volumetrico fondiario ivi previsto può essere incrementato del 30% (seppur nel limite massimo dell'indice volumetrico territoriale di 1,6 mc/mq) in un progetto organico di riqualificazione complessiva del comparto.

Destinazioni d'uso consentite – Residenziale.

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

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

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

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

Interventi consentiti.

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

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

Modalità d'intervento.

L'attività edilizia è subordinata alla pianificazione particolareggiata di riordino (piani di lottizzazione e/o piani particolareggiati) che dovrà interessare o l'ambito dell'intera area oggetto di edificazione spontanea, così come delimitata negli elaborati di Piano, oppure porzioni della stessa delimitate da spazi pubblici o altre destinazione urbanistiche (cfr. i subcomparti - individuati univocamente dal numero identificativo del comparto di riferimento seguito da una lettera - riportati graficamente nelle tavole progettuali a scala 2.000 e nello specifico elaborato B₃).

Per l'attuazione di ciascuno di detti Ambiti, dovrà essere preliminarmente redatto, a cura del proponente, uno studio volto a individuare e stimare gli interventi idonei ad assicurare le relazioni ecosistemiche tra le risorse naturali; a scongiurare la frammentazione del paesaggio e degli habitat e tutelare il suolo agricolo, la biodiversità; a individuare e stimare un'ideale superficie di compensazione del suolo trasformato e consumato e i relativi parametri delle c.d. cessioni (n.d.r. per come fissate al comma successivo).

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

Il suddetto piano di recupero deve prevedere la realizzazione, a totale carico dei soggetti privati interessati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art.3 del D.M 2.4.1968 n.1444 e la cessione fino alla concorrenza del 51% della superficie territoriale.

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

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

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

Al fine di una concreta attuazione delle superiori prescrizioni, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attività istruttoria delle domande di sanatoria concernenti le costruzioni esistenti, richiede ai titolari delle istanze la presentazione, nei modi di legge, della proposta di Piano di recupero come presupposto per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

In caso di mancato adempimento nei termini assegnati, l'Amministrazione può intervenire in via sostitutiva redigendo d'ufficio il Piano di Recupero, ferma restando l'improcedibilità delle domande di sanatoria.

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

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

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

Gli edifici esistenti nell'ambito delle aree oggetto di edificazione spontanea che risultano eventualmente costruiti in base a regolare concessione edilizia possono essere esclusi dall'ambito

del Piano di Recupero e per gli stessi sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle vigenti norme.

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

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

Note particolari:

Qualora l'area risulti interessata (cfr. Tavole 4β e 5β relative al Regime vincolistico discendente dagli studi propedeutici) da aree suscettibili di amplificazioni locali o instabilità o rischi idrogeomorfologici, ogni nuovo intervento deve essere sempre preceduto da studi geologici, geomorfologici e geotecnici di dettaglio, integrati da indagini e prove geognostiche, per la verifica delle condizioni di stabilità e delle caratteristiche geotecniche del sito.

Valgono in particolare le prescrizioni ambientali di cui all'art.88bis con riferimento soprattutto agli interventi che comportano un ampliamento delle superfici edificate o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

Le eventuali porzioni di comparti ricomprese tra le aree percorse da incendi (cfr. Tavole 4α e 5α relative al Regime vincolistico sovraordinato) soggiacciono ai divieti e prescrizioni di cui alla legge quadro in materia di incendi boschivi del 21/11/2000 n.353 art.10 e quindi al vincolo quindicennale di destinazione temporale che impone il mantenimento della destinazione d'uso preesistente all'incendio impedendone la modifica. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti (cfr. Tavole 4α e 5α relative al Regime vincolistico sovraordinato) le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

ART. 58.

SOTTOZONA PP.

Il Piano Particolareggiato "Matteotti"

Definizione: Trattasi delle aree già interessate dal piano particolareggiato relativo alla zona di espansione residenziale C1-C2 "Matteotti" delle Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico.

Modalità d'intervento.

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

Prescrizioni particolari

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

ART. 59.
SOTTOZONA PdL.

Le aree urbane di espansione da completare in esecuzione della pianificazione previgente

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

Modalità d'intervento.

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

Prescrizioni particolari

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

COMUNE DI MISTERBIANCO (CT) - PIANO REGOLATORE GENERALE.

Numero comparto	Superficie territoriale comparto	Indice volumetrico territoriale	Indice volumetrico territoriale E.R.P.	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale E.R.P.	Abitanti insediabili	Abitanti insediabili E.R.P.	% Abitanti insediabili E.R.P.*	Abitanti insediabili per ettaro	Aree da cedere per urbanizzazione primaria	Aree da cedere per urbanizzazione secondaria	Totale aree da cedere per servizi	Aree da cedere per viabilità principale	Aree da monetizzare	Superficie di urbanizzazione	% Superficie di urbanizzaz.
	St mq	Ivt mc/mq	IvtERP mc/mq	Ist mq/mq	IstERP mq/mq	Ab _i	Ab _i ERP		Ab _i =Ab/St ab/h	Sup mq	Sus mq	A=Sup+Sus mq	B mq	C mq	Su = A+B+C mq	% URB = Su/St %
Ar1**	70.375	0,45	0,65	0,15	0,22	226	53	40%	39	20.926	0	20.926	6.067	624	27.617	50%
Ar2	10.492	0,45	0,65	0,15	0,22	43	0	0%	41	301	0	301	1.875	1.077	3.253	31%
Ar3	15.943	0,25	0,35	0,08	0,12	32	0	0%	23	224	0	224	0	4.146	4.370	31%
Ar4	38.828	0,45	0,65	0,15	0,22	141	24	40%	41	3.469	0	3.469	1.306	5.919	10.694	31%
Ar5	12.207	0,45	0,65	0,15	0,22	50	20	40%	41	350	2.288	2.638	1.146	0	3.784	31%
Ar6	21.631	0,45	0,65	0,15	0,22	88	34	40%	41	616	6.090	6.706	0	0	6.706	31%
Ar7	4.999	0,45	0,65	0,15	0,22	20	0	0%	40	140	0	140	0	1.410	1.550	31%
Ar8	26.028	0,25	0,35	0,08	0,12	59	23	40%	23	413	4.641	5.054	3.015	0	8.069	31%
Ar9	5.059	0,45	0,65	0,15	0,22	21	0	0%	42	236	0	236	1.332	0	1.568	31%
Ar10	40.062	0,45	0,65	0,15	0,22	164	66	40%	41	7.221	0	7.221	0	5.198	12.419	31%
Ar11	20.503	0,45	0,65	0,15	0,22	84	33	40%	41	588	3.816	4.404	1.952	0	6.356	31%
Ar12	31.467	0,25	0,35	0,08	0,12	72	24	40%	23	884	5.715	6.600	3.155	0	9.755	31%
Ar13	8.278	0,45	0,65	0,15	0,22	34	0	0%	41	238	0	238	2.328	0	2.566	31%
Ar14	5.872	0,45	0,65	0,15	0,22	24	0	0%	41	168	0	168	1.357	295	1.820	31%
Ar15	26.242	0,45	0,65	0,15	0,22	107	40	40%	41	749	5.329	6.078	2.057	0	8.135	31%
Ar16	16.350	0,45	0,65	0,15	0,22	67	27	40%	41	469	2.254	2.723	2.345	0	5.069	31%
Ar17	13.482	0,45	0,65	0,15	0,22	55	0	0%	41	385	0	385	196	3.598	4.180	31%
Ar18	40.983	0,45	0,65	0,15	0,22	168	46	40%	41	1.176	2.250	3.426	7.293	1.986	12.705	31%
Ar19	46.979	0,45	0,65	0,15	0,22	192	56	40%	41	2.528	7.886	10.414	4.150	0	14.564	31%
Ar20	11.205	0,45	0,65	0,15	0,22	46	0	0%	41	322	0	322	310	2.842	3.473	31%
Ar21	57.322	0,45	0,65	0,15	0,22	235	91	40%	41	2.463	12.080	14.543	3.227	0	17.770	31%
Ar22	73.275	0,45	0,65	0,15	0,22	300	118	40%	41	2.365	15.571	17.936	4.779	0	22.715	31%
Ar23	14.551	0,45	0,65	0,15	0,22	57	0	0%	41	399	2.948	3.347	1.009	0	4.355	31%
Ar24	43.670	0,45	0,65	0,15	0,22	179	0	0%	41	4.381	0	4.381	8.264	893	13.538	31%
Ar25	14.011	0,45	0,65	0,15	0,22	57	0	0%	41	399	3.839	4.238	106	0	4.343	31%
Ar26	7.173	0,45	0,65	0,15	0,22	29	0	0%	40	306	0	306	1.918	0	2.224	31%
Ar27	15.602	0,45	0,65	0,15	0,22	64	26	40%	41	448	0	448	638	3.751	4.837	31%
Ar28	51.672	0,45	0,65	0,15	0,22	211	78	40%	41	2.403	10.910	13.313	2.705	0	16.018	31%
Ar29	17.112	0,45	0,65	0,15	0,22	70	26	40%	41	490	0	490	397	4.417	5.305	31%
Ar30	82.181	0,45	0,65	0,15	0,22	336	104	40%	41	2.574	7.015	9.589	15.887	0	25.476	31%

COMUNE DI MISTERBIANCO (CT) - PIANO REGOLATORE GENERALE.

Numero comparto	Superficie territoriale comparto	Indice volumetrico territoriale	Indice volumetrico territoriale E.R.P.	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale	Indice di fabbricabilità superficiale territoriale E.R.P.	Abitanti insediabili	Abitanti insediabili E.R.P.	% Abitanti insediabili E.R.P.*	Abitanti insediabili per ettaro	Aree da cedere per urbanizzazione primaria	Aree da cedere per urbanizzazione secondaria	Totale aree da cedere per servizi	Aree da cedere per viabilità principale	Aree da monetizzare	Superficie di urbanizzazione	% Superficie di urbanizzaz.
	St mq	Ivt mc/mq	IvtERP mc/mq	Ist mq/mq	IstERP mq/mq	Ab _i	Ab _i ERP		Ab _i =Ab/St ab/h	Sup mq	Sus mq	A=Sup+Sus mq	B mq	C mq	Su = A+B+C mq	% URB = Su/St %
Ar31	27.872	0,45	0,65	0,15	0,22	114	46	40%	41	798	0	798	1.829	6.014	8.640	31%
Ar32	19.922	0,45	0,65	0,15	0,22	81	28	40%	41	567	0	567	1.288	4.321	6.176	31%
Ar33	68.905	0,45	0,65	0,15	0,22	279	85	40%	41	1.953	9.500	11.453	9.720	0	21.173	31%
Ar34	18.962	0,45	0,65	0,15	0,22	78	29	40%	41	0	5.455	5.455	423	0	5.878	31%
Ar35	18.081	0,45	0,65	0,15	0,22	74	22	40%	41	518	0	518	437	4.651	5.605	31%
Ar36	22.539	0,45	0,65	0,15	0,22	92	36	40%	41	644	2.127	2.771	4.216	0	6.987	31%
Ar37	31.135	0,45	0,65	0,15	0,22	127	47	40%	41	889	4.387	5.276	4.375	0	9.652	31%
Ar38	9.178	0,45	0,65	0,15	0,22	38	0	0%	41	266	0	266	860	1.719	2.845	31%
Ar39	10.128	0,45	0,65	0,15	0,22	41	0	0%	40	287	2.853	3.140	0	0	3.140	31%
Ar40	3.552	0,25	0,35	0,08	0,12	8	0	0%	23	56	0	56	0	1.045	1.101	31%
Ar41 **	Eliminata in adeguamento al parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23 e alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni															
Ar42	28.347	1,40	2,00	0,47	0,67	361	141	40%	127	2.527	1.742	4.269	4.519	0	8.788	31%
Ar43	5.090	1,40	2,00	0,47	0,67	65	26	40%	127	1.217	0	1.217	361	0	1.578	31%
Ar44	8.040	1,40	2,00	0,47	0,67	102	41	40%	127	1.196	0	1.196	1.296	0	2.492	31%
Ar45	18.531	1,00	1,40	0,33	0,47	168	67	40%	91	1.207	1.500	2.707	3.964	0	6.671	36%
Ar46	80.292	1,40	2,00	0,47	0,67	1005	304	40%	127	7.035	10.700	17.735	4.566	2.188	24.489	31%
Ar47	24.995	1,40	2,00	0,47	0,67	318	110	40%	127	3.473	0	3.473	4.275	0	7.748	31%
Ar48	17.429	1,40	2,00	0,47	0,67	148	38	40%	85	1.036	0	1.036	1.399	1.176	3.611	31%
Ar49	28.340	2,50	3,50	0,83	1,17	601	26	40%	227	4.207	3.561	7.768	426	0	8.194	31%
Ar50	36.845	2,50	3,50	0,83	1,17	810	179	40%	227	5.670	4.307	9.977	0	1.076	11.053	31%
Ar51	5.547	1,40	2,00	0,47	0,67	71	0	0%	127	497	0	497	0	1.223	1.720	31%
Ar52	15.353	2,50	3,50	0,83	1,17	349	31	40%	227	2.443	0	2.443	775	1.541	4.759	31%
Totale/media	1.342.641	0,70	0,99	0,23	0,33	8.161	2.144	27%	62	94.115	138.765	232.880	123.544	61.109	417.533	31%

Tabella 1 – Dimensionamento Ar

(adeguamento al parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23 e alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

COMUNE DI MISTERBIANCO (CT) - PIANO REGOLATORE GENERALE.

	Superficie territoriale comparto St (mq)	Superficie coperta comparto (***) Sc (mq)	Indice volumetrico territoriale Ivt (mc/mq)
PdR1	10.557	1.406	0,75
PdR2	62.381	4.352	0,55
PdR3	47.101	4.639	0,55
PdR4	31.679	1.956	0,55
PdR5	22.074	2.773	0,75
PdR6	54.003	4.197	0,55
PdR7	23.004	1.677	0,55
PdR8	48.342	4.380	0,55
PdR9	83.451	6.109	0,55
PdR10	72.057	5.350	0,55
PdR11	24.972	2.004	0,55
PdR12	30.673	4.732	1,00
PdR13	35.497	3.398	0,55
PdR14	41.255	5.990	1,00
PdR15	17.065	5.196	2,25
PdR16	30.938	7.841	2,25
PdR17	8.283	2.372	1,25
PdR18	35.204	5.236	1,00
PdR19	29.091	2.574	0,55
PdR20	9.474	2.079	1,25
PdR21	42.597	5.635	1,00
PdR22	11.066	1.515	1,25
PdR23	14.196	1.814	1,25
PdR24	2.852	1.017	2,25
PdR25	15.248	2.306	1,25
PdR26	22.867	3.217	0,75
PdR27	15.920	2.988	1,00
PdR28	16.116	1.607	0,75

	Superficie territoriale comparto St (mq)	Superficie coperta comparto (***) Sc (mq)	Indice volumetrico territoriale Ivt (mc/mq)
PdR29	4.235	364	0,55
PdR30	3.969	1.281	1,60
PdR31	22.720	1.727	0,55
PdR32	13.422	1.536	0,75
PdR33	9.144	1.386	1,00
PdR34	12.680	1.740	1,00
PdR35	23.920	2.258	0,75
PdR36	55.656	5.233	0,75
PdR37	9.038	861	0,55
PdR38	13.767	1.159	0,75
PdR39	58.812	7.722	0,75
PdR40	81.937	8.483	0,75
PdR41	28.000	3.016	1,00
PdR42	15.781	2.212	1,00
PdR43	80.328	8.030	0,75
PdR44	48.684	3.845	0,75
PdR45	25.529	3.268	1,25
PdR46	22.773	2.025	0,75
PdR47	10.765	1.804	1,00
PdR48	26.037	5.079	1,60
PdR49	6.938	953	1,00
PdR50	31.980	5.599	1,25
Totale /media	1.464.152	167.943	0,94

Tabella 2 - Dimensionamento PdR

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

(***) Non sempre la cartografia riporta l'attuale stato di fatto delle aree de quo (a fronte dell'edificato sorto successivamente alla data della ripresa aerea digitale a base dell'aerofotogrammetria utilizzata), sicché i valori numerici riportati possono risentire in alcuni casi di tale circostanza.

ART. 60.

ZONE D.

Gli ambiti delle attività produttive.

a) Individuazione.

Sono zone già interessate da attività produttive o ad esse destinate.

b) Destinazione d'uso consentite

Sono destinate ad attività industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, nonché ad attività terziarie ed amministrative collegate, attività alberghiere a servizio di quelle commerciali.

Vi sono ammessi - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi e strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese. Gli edifici destinati in parte ad altri usi quando siano integrativi della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c) Obiettivi.

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

d) Modalità di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

e) Norme speciali di intervento.

Come riportato per le singole sottozone.

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

Gli insediamenti produttivi, attualmente esistenti e regolarmente autorizzati, non ricadenti all'interno delle Zone D, e compatibili con la legislazione vigente vengono salvaguardati.

f) Prescrizioni particolari.

In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nelle Zone "D" per ogni nuovo progetto dovrà essere redatto *uno studio idraulico di dettaglio che preveda, in funzione della entità dell'insediamento e evento meteorico di massima piena, tutti gli accorgimenti per aumentare la superficie permeabile fino l'adozione di sistemi di trattenuta delle acque meteoriche come vasche di accumulo o vasche di laminazione.*

Per le due sottozone "Ard" nella frazione di Montepalma e la sottozona PP "Serra" che ricadono sulle colate laviche, vale la prescrizione descritta per la Zona C, ovvero ogni nuovo progetto dovrà prevedere *in funzione della dimensione, l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti, fino alle trincee di infiltrazione, bacini di infiltrazione e sistemi sotterranei di infiltrazione con pozzi perdenti, caditoie stradali.*

ART. 61.
SOTTOZONA D1.
Le attività produttive e commerciali consolidate.

Definizione: Si tratta delle aree destinate alle attività produttive (artigianali, industriali e commerciali), consolidate e di completamento, che interessano prevalentemente il vasto comprensorio del nucleo industriale consolidato di Mezzocampo, ormai quasi saturo, ma anche le aree adiacenti al tessuto residenziale edilizio esistente della frazione di Montepalma. L'area è caratterizzata da una prevalente vocazione produttiva e si configura come polo naturale dell'intero comprensorio metropolitano catanese.

Attuazione:

Mediante Piani Attuativi pubblici.

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

Indici urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima: h. max = 10.00 m;
- Rapporto di copertura: $R_c = 1/3$ della superficie dell'area;
- Superficie utile 0,495 mq/mq.
- Distanze:

- a- dai fabbricati:= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 6.00;
- b- dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici, ma non inferiore a m 6.00;
- c- dal filo stradale di transito = 10.00 m;
- d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 m;

Nei lotti con larghezza inferiore a 32 m è consentita la costruzione, relativamente ad un solo lato, in aderenza o sul confine.

- Indice di piantumazione: I_p = almeno $1/6$ della superficie totale.
- Vincolo di protezione a verde, pista ciclabile e marciapiede, dalla strada di transito per una fascia profonda 8 m.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica è vincolante il rispetto degli indici di zona e l'adeguamento della destinazione d'uso agli standard urbanistici:

- a) per destinazioni commerciali: 80 mq destinati a parcheggi e/o verde per ogni 100 mq di superficie destinata a commerciale. Nel caso di superficie commerciale costruita su più piani va sommata e considerata per intero. Per i parcheggi e il verde la superficie di computo non deve tenere conto di eventuali parcheggi interrati o costruiti in elevazione.
- b) per destinazioni industriali ed artigianali: 10% della superficie fondiaria a parcheggio interamente in superficie ed a diretto contatto con la viabilità pubblica, preferibilmente lungo il fronte stradale all'esterno della recinzione per una profondità non inferiore a m 7,00.

Gli interventi di adeguamento di cui ai punti "a" e "b" possono essere attuati a mezzo di progetti unitari per comparti interessanti una o più unità produttive; le aree destinate a verde e parcheggi concorrono al computo degli indici urbanistici ed edilizi, sono attrezzate a cura e spese dei concessionari che si impegnano a curarne la manutenzione e l'agibilità pubblica, pena la decadenza della destinazione d'uso

La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 25% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime

funzionali. La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 10% della superficie di ogni singolo lotto. Tutti gli insediamenti dovranno essere piantumati con alberi d'alto fusto per almeno il 15% della superficie del lotto.

Destinazioni d'uso consentite.

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

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

Sono consentite strutture alberghiere in numero adeguato alla ricettività turistica del paese, con sala convegni e ristorante da ubicare e/o in sostituzione e/o ristrutturazione di edifici esistenti, depositi, edifici per servizi di trasporto direzionali, espositivi, e similari.

Tipologie consentite.

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

Attività edilizia consentita.

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

Note e prescrizioni particolari.

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

A seguito dell'aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico della pericolosità e del rischio idraulico dell'area territoriale tra i bacini idrografici del fiume Simeto e del fiume Alcantara (095) approvato con Decreto Presidenziale del 5 aprile 2017, che ha interessato il comune di Misterbianco e modificato le carte dei livelli di pericolosità e rischio idraulico, nonché del 1° aggiornamento del Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA (2021-2027) – 2° ciclo di gestione adottato da parte della Conferenza Istituzionale permanente con delibera n. 05 del 22.12.21, per tutte le sottozone D1 ricadenti nel “perimetro entro il quale tutti gli interventi sono subordinati al livello di pericolosità idraulica corrispondentemente previsto dal vigente aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico e al livello di rischio alluvioni del vigente PGRA” (cfr. Tavv. 4y, 5yII, 6, 7D, 7E, 7F, 7G) condizioni e limiti delle attività di trasformazione edificatoria delle aree sono definite dagli artt. 25, 26 e 27 del Capitolo 11 “Norme di Attuazione” della Relazione Generale del PAI siccome modificata con D.P.n.09/AdB del 06.05.21 con le ulteriori prescrizioni delle Norme di Attuazione del PGRA.

In ogni caso le previsioni e le prescrizioni del P.A.I. e dei successivi aggiornamenti sono sovraordinate alle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei piani particolareggiati vigenti e, se più restrittive, prevalgono con effetto immediato.

(adeguamento ai Piani Sovraordinati)

Per le attrezzature turistico-ricettive è consentito il rilascio della singola concessione edilizia, il cui progetto interesserà sia gli edifici che gli spazi di uso pubblico.

Per gli insediamenti di edilizia alberghiera, valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima pari a 1,5 mc/mq.
- superficie minima dell'intervento, anche su più di un lotto, con progettazione ed esecuzione unitaria, mq 5.000.
- distanza tra i fabbricati non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici antistanti ed in ogni caso mai inferiore a ml.10,00.

La superficie totale del lotto, che concorre nella sua interezza alla determinazione della cubatura, va suddivisa in due aree: la prima destinata all'uso esclusivo dell'albergo, la seconda a verde e parcheggi di uso pubblico.

Nella parte destinata ad uso esclusivo dell'albergo, il rapporto massimo di copertura dell'edificio

fuori terra, è pari al 30% della superficie totale del lotto. L'estensione di eventuali piani cantinati e/o semicantinati non potrà eccedere del 30% la superficie dell'edificio fuori terra.

Della restante parte dell'area ad uso esclusivo dell'albergo, almeno il 50% deve essere destinato a verde e dovrà essere piantumato in ragione di almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq di superficie destinata a verde e di un albero di alto fusto ogni 200 mq.

La parte di area destinata a verde attrezzata e a parcheggi di uso pubblico non potrà essere inferiore a 20 mq (10 mq per verde attrezzato e 10 mq per parcheggio), per ogni 100 mc di costruzione. Tali spazi restano di proprietà privata ma saranno privi di recinzione e devono essere accorpati per funzione; l'area a verde dovrà essere prevista prevalentemente lungo la strada principale.

Se in adiacenza e/o in prossimità dell'intervento alberghiero esistono aree a servizi destinate a verde e/o posteggio queste potranno essere realizzate anche in parte in aggiunta ed in sostituzione della quota parte (20 mq/100 mc.) prevista, da destinare ad uso pubblico con proprietà e manutenzione privata, senza ridurre la dimensione dell'intervento, e la destinazione delle aree che resteranno ad uso esclusivo dell'Albergo, prevedendolo all'interno del progetto.

Se in adiacenza dell'intervento Alberghiero esistono aree a servizi destinate a verde e/o aree del Parco Territoriale queste anche in parte potranno essere realizzate e destinate a Verde privato a corredo ed ampliamento. Essi devono essere realizzati in ogni parte (incluse quindi: la piantumazione dell'alberatura, gli impianti di irrigazione, di illuminazione, etc.), prima del rilascio del certificato di agibilità e secondo il progetto esecutivo allegato al progetto edilizio dell'intera area.

Il gestore ha l'obbligo di mantenere gli spazi suddetti in perfetto stato.

Lo spazio a verde attrezzato deve contenere: almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq e un albero ad alto fusto ogni 200 mq vialetti, pergolati, panchine, impianti di irrigazione e di illuminazione. Anche lo spazio a parcheggio deve essere alberato.

ART. 62.

SOTTOZONA D2.

Le attività produttive e artigianali consolidate.

Definizione. Si tratta dell'area in c.da Cubba, ad oggi quasi satura, già zona D2 del previgente strumento urbanistico, destinata alle attività produttive artigianali e industriali, consolidate e di completamento, con esclusione delle attività di commercializzazione, terziarie e di servizi.

Attuazione.

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

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

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

Indici urbanistici ed edilizi.

- Rapporto di copertura: $R_c = 1/3$ della superficie dell'area;
- Altezza massima: $h_{max} = 8,50$ m (maggiori altezze possono essere autorizzate in dipendenza di dimostrate funzionalità degli impianti e dei cicli di lavorazione, fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$;
- Distanze:
 - a- dai fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10.00

- b- dai confini del lotto = non inferiore a m 10.00
- c- dal filo stradale di transito = m 10
- d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 m;
- Lotto minimo = 6.000 mq;
- Indice di piantumazione: I_p = almeno 1/8 della superficie totale;
- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, strada, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda m 10.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate ad attività lavorative industriali non nocive ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi),

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

Tipologie consentite.

Sono ammesse tipologie tipiche delle zone produttive a carattere industriale - artigianale per piccole e medie aziende. Non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi che possono essere localizzati nel piano primo dell'edificio (max superficie residenziale ammessa: 150 mq). Sono ammessi gli uffici fino a due elevazioni f.t. in misura non eccedente il 15% dell'area coperta.

Attività edilizia consentita.

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

Note particolari.

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

ART. 63.

SOTTOZONA D3.

Le attività produttive e commerciali - già ricadenti in aree a rischio idraulico R4 nel PAI 2014 - oggi soggette alle previsioni dell'aggiornamento PAI 2017.

Definizione. Si tratta delle aree, ormai quasi sature, destinate alle attività produttive (artigianali, industriali e commerciali), consolidate e di completamento, in prossimità di Contrada Mezzocampo (area commerciale del Comune a confine con il Comune di Catania), soggette a fenomeni di allagamento a seguito dell'esondazione del torrente Nunziatella, che si verificano anche in occasione di precipitazioni di modesta entità, determinando gravi disagi alla circolazione pedonale e veicolare e ingenti danni alle infrastrutture e agli edifici commerciali presenti nell'area. L'area de quo, tenendo conto dei danni verificatesi in passato alle infrastrutture presenti, è stata classificata, nell'aggiornamento PAI dell'ottobre 2014, a rischio R4 (molto elevato) e ricompresa dallo studio geologico propedeutico al PRG tra le aree non idonee all'edificazione.

Attuazione.

A seguito dell'aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico della pericolosità e del rischio idraulico dell'area territoriale tra i bacini idrografici del fiume Simeto e del fiume Alcantara (095) approvato con Decreto Presidenziale del 5 aprile 2017, che ha interessato il comune di Misterbianco e modificato le carte dei livelli di pericolosità e rischio idraulico, nonché del 1° aggiornamento del Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA (2021-2027) – 2° ciclo di gestione adottato da parte della Conferenza Istituzionale permanente con delibera n. 05 del 22.12.21, per tutte le sottozone D3 ricadenti nel “perimetro entro il quale tutti gli interventi sono subordinati al livello di pericolosità idraulica corrispondentemente previsto dal vigente aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico e al livello di rischio alluvioni del vigente PGRA” (cfr. Tavv. 4γ, 5γII,

6, 7D, 7E, 7F, 7G) condizioni e limiti delle attività di trasformazione edificatoria delle aree sono definite dagli artt. 25, 26 e 27 del Capitolo 11 “Norme di Attuazione” della Relazione Generale del PAI siccome modificata con D.P.n.09/AdB del 06.05.21 con le ulteriori prescrizioni delle Norme di Attuazione del PGRA.

In ogni caso le previsioni e le prescrizioni del P.A.I. e dei successivi aggiornamenti sono sovraordinate alle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei piani particolareggiati vigenti e, se più restrittive, prevalgono con effetto immediato.

(adeguamento ai Piani Sovraordinati)

ART. 64.

SOTTOZONA D4.

Le attività produttive e commerciali consolidate già approvate con decreto o titolo equivalente.

Definizione. Si tratta delle zone già occupate da localizzazioni di carattere distributivo-commerciale, già approvate, ove risultano inglobate aree in contrada Cubba – S.P. 54 (vedasi piattaforma logistica di stoccaggio e distribuzione merci della multinazionale Lidl, assentita con conc. edil. n.4776 del 15.10.10), nonché la più vasta area di “Tenutella”, oggetto di variante approvata (cfr. D.Dir. n.575/DRU del 02.11.01) per la realizzazione di un’area commerciale integrata (vedasi centro e parco commerciale “Centro Sicilia”).

Modalità d'intervento.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina definita dai relativi decreti e/o atti autorizzativi.

Per le attività produttive esistenti sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall’art.20, lett. a), b), d) della L.R. n° 71/1978, nel rispetto della volumetria preesistente.

Nelle aree perimetrate dallo studio geologico propedeutico alla rielaborazione del PRG come non idonee all’edificazione sono precluse tutte le opere e le attività di trasformazione dello stato dei luoghi. Per l’eventuale edilizia esistente è esclusivamente consentito il rilascio di singola Autorizzazione per gli interventi conservativi e manutentivi, nonché di singola concessione per interventi di ristrutturazione edilizia parziale con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzione e di aumento della consistenza edilizia esistente.

ART. 65.

SOTTOZONA ArD.

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

Definizione. Si tratta delle parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e distributivi, da realizzare in ottemperanza alla L.R. 28/99 e D.P.R.S. 11/07/2000, comprese le grandi strutture di vendita; comprendono le aree del territorio comunale legate alla produzione, agli insediamenti artigianali, industriali di nuova concezione e tecnologicamente evoluti, della logistica, commerciali, ricettivi e della ristorazione, di completamento e di nuovo impianto, integrate a zone in parte già occupate da aree commerciali (vedasi precedenti zone D4), ed altre singole e collaterali localizzazioni produttive, ivi comprese talune afferenti al Piano Strategico del viciniore comune di Catania in un’ottica metropolitana, nonché alcune aree destinate alla produzione artigianale localizzate nella frazione di Serra (già zone D3 del previgente strumento urbanistico) e l’area in c.da Sieli già individuata dal previgente strumento urbanistico quale “area entro la quale agli insediamenti produttivi in atto esistenti, regolarmente autorizzati od assistiti da sanatoria edilizia, si assegna la destinazione urbanistica di zona industriale nello stato di consistenza attuale”.

Tali porzioni di territorio sono state delimitate anche come ambiti di localizzazione di progetti di sviluppo e trasformazione urbanistica, oggi meglio noti come *smart city*, basati su nuove politiche e strategie per la città, caratterizzate da un forte contenuto tecnologico ed eco-compatibile e dall'utilizzo su larga scala dell'ingegneria finanziaria: porzioni di città, quindi, per la rigenerazione urbana, ad elevata qualità di vita nel rispetto della conservazione delle risorse disponibili, ove produzione, ricreazione e abitazione si coniugano e dove energia, mobilità, ambiente e stile di vita "intelligenti" sono le variabili chiave attorno a cui ruota il concetto urbanistico da mettere in pratica.

Attuazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indici urbanistici ed edilizi.

- Rapporto di copertura: $R_c = 0.10 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 10.00 \text{ m}$ con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici a servizio della produzione che non hanno limitazioni di altezza, fermo restando l'osservanza del Codice della navigazione (Parte aeronautica);
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Distanze:
 - a- dai fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10.00
 - b- dai confini del lotto = metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5.00
 - c- dal filo stradale di transito = m 20
 - d- dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = 5.00 m;
- Superficie minima dell'intervento = intero comparto o 10 ha.

- Indice di piantumazione: I_p = almeno 1/6 della superficie totale.
- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, strada, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non può essere inferiore al 30% dell'intera superficie complessiva destinata a tali insediamenti, costituendo comunque gli stessi unità minime funzionali. La superficie minima da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 20% della superficie di ogni singolo lotto da destinare ad insediamenti artigianali, così come per gli insediamenti per attività artigianale mista al commerciale e per le aree legate alla ristorazione, e pari almeno a 2 mq per ogni mq di superficie di vendita per parchi commerciali, e deve, altresì, rispettare eventuali normative di settore più restrittive, in relazione alla destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso consentite.

Sono destinate alle attività artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi), comprese quelle di trasformazione, terziarie ed amministrative collegate, nonché alla costruzione e installazione di manufatti edilizi con destinazione commerciale, sia per la vendita all'ingrosso che al dettaglio delle tipologie vicinato, media e grande struttura; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; abitazioni per il personale addetto; attrezzature turistico-alberghiere, attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, impianti sportivi e attrezzature in genere per il tempo libero, *parcheggi con le modalità di cui all'art. 77 e 88bis.*

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

Si potranno integrare sul territorio diverse funzioni urbane, facilitare le connessioni con il resto della città, considerare la flessibilità di usi degli edifici e dell'impatto urbano come un valore progettuale per costruire una città capace di adattarsi ai cambiamenti, verificare e certificare la sostenibilità dell'intervento complessivo piuttosto che dei singoli edifici.

Il modello di riferimento è una "Smart City" proiettata verso il futuro dove la qualità degli spazi verdi, dei luoghi di aggregazione e delle attrezzature pubbliche si coniuga con quella degli edifici con l'obiettivo di raggiungere significativi risultati in termini di sostenibilità ecologica, ambientale, sociale ed economica: Una città "intelligente" che fa uso delle nuove tecnologie per ottenere il massimo dell'efficienza in termini energetici ed ambientali, raggiungendo una maggiore competitività con minore consumo di risorse, e che impiega gli strumenti dell'ICT (Information and Communication Technology ovvero la Tecnologia dell'Informazione e della Comunicazione) come supporto innovativo degli ambiti di gestione e nell'erogazione di servizi pubblici, grazie anche all'ausilio di partenariati pubblico-privati, per migliorare la vivibilità dei cittadini.

Anche gli eventuali nuovi progetti di attrezzature di interesse generale, non contemplati nelle previsioni di Piano, dovranno trovare preferenziale collocazione all'interno di tali zone ArD.

Limitatamente all'area in c.da Sieli, identificata negli elaborati progettuali come Ard* e già individuata dal previgente strumento urbanistico quale "area entro la quale agli insediamenti produttivi in atto esistenti, regolarmente autorizzati od assistiti da sanatoria edilizia, si assegna la destinazione urbanistica di zona industriale nello stato di consistenza attuale", è possibile l'insediamento di discariche di inerti (che non comportano pericolo, sono esclusi comunque quelli contaminati da sostanze pericolose o provenienti da siti inquinati), nonché di impianti di trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi, nel rispetto della normativa vigente e comunque con le seguenti limitazioni:

- la certificazione di compatibilità urbanistica ambientale dei siti per l'esercizio dell'attività di recupero di rifiuti, richiesta dalle ditte che intendono rinnovare od iscriversi al Registro Provinciale delle imprese, per evidenti ragioni di tutela ambientale e della salute dei cittadini, non può essere rilasciata negli ambiti territoriali seguenti:

- a) all'interno della delimitazione del "Centro abitato", così come definito ed approvato, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30-04-1992, n.285 e s.m.i., e dell'art.5 del D.P.R. 16-12- 1992 n. 495, con deliberazione di G.M. n. 56 del 28-03-2014;
 - b) a distanza inferiore a m 200,00 dal limite delle zone residenziali individuate nel P.R.G. il rilascio della sopracitata certificazione nelle aree esterne a quelle descritte nei superiori punti a) e b), deve scaturire dal puntuale esame della destinazione urbanistica del sito proposto nonché dai vincoli insistenti.
- è ammessa solo la discarica di inerti prevedendo l'impiego solo di materiali selezionati provenienti da demolizioni di costruzioni e da scavi
 - non sono ammesse attività di smaltimento e/o stoccaggio che comportino emissioni in atmosfera di sostanze derivanti dal trattamento di sostanze pericolose o comunque nocive. Pertanto non sono ammessi impianti di smaltimento di rifiuti inerti pericolosi e speciali non pericolosi.

Per quanto concerne l'Area perequata speciale Campanarazzu identificata negli elaborati progettuali come Ard_S, l'attuazione del relativo comparto specificatamente perimetrato - comprendendo aree con proposta vincolo di tutela 3 da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania –dovrà prevedere modalità compatibili con il corrispondente contesto paesaggistico “Paesaggio delle lave e del sito archeologico di Campanarazzu” nonché la cessione delle aree vincolate ivi ricadenti che concorrono alla definizione dello standard omologo (verde) (vedi Note Particolari).

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

Tipologie consentite

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

È contemplata, comunque, la possibilità della creazione di alloggi legati alla forza lavoro che opera in tali contesti produttivi (ricettività residenziale, non stanziale, per la produzione) fino alla concorrenza massima del 10% della superficie utile coperta.

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

Note particolari.

Le aree con vincolo di tutela 3 nel Piano paesaggistico adottato con D.A. n.031/Gab del 03.10.18, o nelle proposte di vincolo paesaggistico siccome riportate negli elaborati grafici di PRG, ricadenti all'interno delle ArD sono subordinate alle prescrizioni di cui al corrispondente contesto paesaggistico e per esse è consentita la tutela, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali e archeologiche con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico e con esclusione di qualsiasi edificazione stabile non finalizzata alla fruizione delle medesime emergenze presenti. Dette aree vincolate, laddove di proprietà privata, debbono prioritariamente essere cedute alla Pubblica Amministrazione e concorrono alla definizione dello standard omologo (verde).

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

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

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

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

Non sono ammessi frazionamenti di lotti con concessioni già assentite.

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

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

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

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

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

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

A seguito dell'aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico della pericolosità e del rischio idraulico dell'area territoriale tra i bacini idrografici del fiume Simeto e del fiume Alcantara (095) approvato con Decreto Presidenziale del 5 aprile 2017, che ha interessato il comune di Misterbianco e modificato le carte dei livelli di pericolosità e rischio idraulico, nonché del 1° aggiornamento del Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA (2021-2027) – 2° ciclo di gestione adottato da parte della Conferenza Istituzionale permanente con delibera n. 05 del 22.12.21, per tutte le sottozone ArD ricadenti nel “perimetro entro il quale tutti gli interventi sono subordinati al livello di pericolosità idraulica corrispondentemente previsto dal vigente aggiornamento del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico e al livello di rischio alluvioni del vigente PGRA” (cfr. Tavv. 4γ, 5γII, 6, 7D, 7E, 7F, 7G) condizioni e limiti delle attività di trasformazione edificatoria delle aree sono definite dagli artt. 25, 26 e 27 del Capitolo 11 “Norme di Attuazione” della Relazione Generale del PAI siccome modificata con D.P.n.09/AdB del 06.05.21 con le ulteriori prescrizioni delle Norme di Attuazione del PGRA.

In ogni caso le previsioni e le prescrizioni del P.A.I. e dei successivi aggiornamenti sono sovraordinate alle previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei piani particolareggiati vigenti e, se più restrittive, prevalgono con effetto immediato.

(adeguamento ai Piani Sovraordinati)

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.Lgs. 42/04 saranno comunque sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza; in particolare, per i beni storico-culturali isolati (A2) individuati dal PRG e ricadenti all'interno delle suddette zone ArD, il Piano Attuativo dovrà prevedere idoneo accesso dedicato e garantire le condizioni di fruibilità e pubblico godimento, il rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico del bene isolato, il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici, anche attraverso l'istituzione di un'area di tutela (buffer) pari almeno a 50 metri dal perimetro indicato dal Piano Regolatore Generale.

Le aree ricadenti in prossimità dei fiumi e torrenti che figurano nell'apposito elenco delle Acque pubbliche tenuto dal Genio Civile sono sottoposte al vincolo di inedificabilità per una distanza da greto di m 150.

Nelle zone gravate dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n.3267 qualsiasi attività di trasformazione del territorio è subordinata al rilascio del relativo Nulla-osta da parte dell'Ente Competente.

Eventuali colture pregiate presenti dovranno essere preservate e valorizzate in una logica di riqualificazione e sviluppo sostenibile.

Laddove il presente PRG preveda allargamento stradale o viabilità di nuova previsione ricadente in zona ArD o perimetralmente ad essa, dette infrastrutture sono da realizzarsi, in

regime perequativo, a carico dei frontisti la strada di che trattasi.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

ART. 65bis.

SOTTOZONA ArD-Ut.

Le aree perequate ad uso agricolo temporaneo.

Definizione. *Trattasi dell'area posta più a sud del territorio misterbianchese, in località Vallone e Mendola, ove – in ottemperanza a quanto prescritto dall'art.3 punto 1) del D.A. n.77/GAB del 21.04.22 con cui è stato espresso parere motivato favorevole a condizione sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del presente PRG – è consentito l'uso agricolo temporaneo dell'originaria zona ArD.*

Attuazione.

In corrispondenza di tale area, allo scopo di non fare degradare e impoverire i territori aperti a al contempo per sostenere l'economia agricola di prossimità e quella amatoriale è consentito l'utilizzazione temporanea agricola dei suoli a destinazione industriale/artigianale nello strumento urbanistico vigente.

L'uso temporaneo si estende anche ad eventuali immobili e/o annessi agricoli esistenti nelle aree a destinazione industriale/artigianale.

L'uso temporaneo deve garantire la conservazione del suolo, le strutture a supporto delle coltivazioni (es. canali di scolo, arginature, muretti a secco, sistemazioni agrarie presenti), le alberature e quant'altro presente.

L'uso temporaneo può arrivare fino a cinque anni dalla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico durante i quali i proprietari potranno continuare a svolgere la loro attività di produzione agricola, aderire ai progetti di sviluppo rurale previsti a livello regionale, ma anche richiedere agevolazioni e finanziamenti. Trascorso tale termine, in assenza di trasformazioni industriali/artigianali, i proprietari dei suoli in cui è ammesso l'uso temporaneo possono chiedere la riclassificazione delle aree interessate ad usi temporanei per tramutarlo ad uso agricolo definitivo di cui all'art.67.

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

ART. 66.

SOTTOZONA PdL*.

Il Piano di lottizzazione "Serra"

Il Piano di lottizzazione "Erbe Bianche"

Definizione: *Trattasi delle aree già interessate dal piano di lottizzazione relativo alla zona produttiva della frazione urbana di Serra previsto del previgente strumento urbanistico e dell'area artigianale sita in via Erbe Bianche, con piano di lottizzazione già approvato con delibera di G.M. n.264 del 17/11/2015 e oggetto di convenzione Rep.n.256 del 20/04/2016.*

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

Modalità d'intervento.

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

Prescrizioni particolari

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

**ART. 67.
ZONE E.
GLI AMBITI RURALI.**

a) Utilizzazioni ammesse.

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

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

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

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

- estrazione di pietre;
- estrazione di pietre per l'edilizia;
- estrazione di pietre ornamentali;
- estrazione di altre pietre da costruzione;
- estrazione di ghiaia, sabbia ed argilla;
- fabbricazione di prodotti in calcestruzzo, cemento ~~e gesso~~;

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

- fabbricazione di prodotti ceramici;
 - taglio, modellatura e finitura delle pietre;
 - frantumazione di pietre e minerali vari fuori delle cave;
- nonché impianti a sostegno e promozione della vitivinicoltura.

b) Obiettivi.

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

c) Modalità d'intervento.

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

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

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.Lgs. 42/04 saranno comunque sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza. Si precisa all'uopo che ai sensi dell'art.4 della predetta legge sono soggetti a tutela monumentale gli immobili dichiarati di rilevante interesse storico - artistico (di cui agli elenchi relativi) nonché tutti i complessi di proprietà pubblica di Enti riconosciuti la cui esecuzione risalgia ad oltre 50 anni.

Nelle zone omogenee "E" destinate a verde agricolo in aree soggette a vincolo paesaggistico non sono ammessi "insediamenti produttivi" secondo gli indici previsti dall'art.22 della Legge Regionale 71/78 in quanto la citata norma conduce irrimediabilmente alla realizzazione di manufatti che risultano incompatibili per la tipologia e consistenza con le esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale. Per le suddette zone potrà ammettersi soltanto la realizzazione di fabbricati con funzioni di servizio o abitative, strettamente correlate alle esigenze dello stesso fondo in cui insisteranno.

ART. 68.
SOTTOZONA E.
Le aree per le attività agricole.

Definizione.

Sono le zone del territorio extraurbano a destinazione agricola.

Utilizzazioni ammesse.

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

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

Obiettivi.

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

Modalità d'intervento.

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

Per le costruzioni destinate a residenza la concessione è gratuita, a norma dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977 n.10, quando il richiedente ha la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9 gennaio 1975 n.153, oppure è nelle condizioni previste dall'art.13 della stessa legge.

Indici urbanistici ed edilizi.

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 0.03 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 3.50 \text{ m}$ per la residenza
 $h. \text{ max} = 6.50 \text{ m}$ per i manufatti agricoli
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: $10.00 \text{ m},$
 - b-dai confini del lotto: 10.00 m ;
 - c-dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso consentite.

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari.

Tipologie consentite.

Edifici isolati o tipologie rurali

Note particolari.

È concessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della cubatura esistente dei fabbricati esistenti che non presentino le caratteristiche di emergenze storico culturali, nei loro limiti volumetrici e dimensionali. A tal fine il relativo progetto dovrà essere corredato da documentazione fotografica. Nel caso che l'edificio abbia le caratteristiche di emergenza storico - culturale gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo così come definite dal Regolamento edilizio.

Sono vietate le lottizzazioni ed il sub-frazionamento dei fondi in lotti inferiori a 10.000 mq a meno che nei casi di divisione ereditaria, e/o esigenze di carattere culturale.

Nei fabbricati ad uso residenziale o rurale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiori a 4,5 m e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito.

Il computo della cubatura ammissibile viene effettuato moltiplicando la superficie occupata per l'altezza alla linea di gronda o, nel caso di copertura piana, alla quota dell'estradosso della copertura.

È ammessa la demolizione di fabbricati esistenti e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e della destinazione d'uso.

Sono previsti in verde agricolo gli interventi, di cui all'art.22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento di caratteri artigianali di risorse naturali locali, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.6 della L.R. 17/94 e ss.mm.ii., con le ulteriori seguenti limitazioni:

- a) l'area di intervento deve distare almeno 200 m dal limite delle zone residenziali individuate nel P.R.G., mentre quelli relativi alla zootecnica devono distare almeno 500 m;
- b) l'altezza massima dei manufatti edilizi non deve superare m 6,50;
- c) il rilascio di qualsiasi certificazione relativa all'insediamento, compresa quella di agibilità, è subordinata alla dimostrazione del mantenimento della destinazione d'uso produttiva compatibile con la zona agricola;
- d) il numero degli addetti stabili non deve superare le quindici unità.

E' assentibile la concessione edilizia per un insediamento produttivo realizzato in verde agricolo ai sensi dell'ex art. 22 della L.R. n. 71/78, anche su due elevazioni fuori terra, a condizione che la superficie ammissibile dedotta dal calcolo del rapporto di copertura, sia ripartito sulle due elevazioni, all'interno dei limiti di altezza e di volume stabiliti dal Regolamento edilizio e dalle presenti NdA.

Sono consentiti impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'art.23 della L.R. 71/78 e s.m.i e della legge regionale 25/94, nel rispetto della normativa di settore.

Inoltre è consentito realizzare impianti all'aperto di allenamento sportivo e per il tempo libero all'aperto (piste ballo, campi e piste di equitazione, etc) con impianti edilizi, nella misura massima di cui alla normativa relativa alla residenza nella zona "E", da destinare a spogliatoi e servizi.

Nelle zone gravate da vincoli (idrogeologico, archeologico, paesistico, ambientale, architettonico, etc...), sottoposte alla tutela da parte di Enti diversi dal Comune, qualsiasi attività di trasformazione del territorio è subordinata al rilascio del relativo Nulla-osta da parte dell'Ente.

Non è consentita la realizzazione di serbatoi di accumulo in aderenza agli edifici. Gli stessi dovranno essere posizionati a distanza di sicurezza dagli scarichi e dimensionati in base alle esigenze del fondo agricolo.

Per i serbatoi idrici già realizzati non è consentito il cambio di destinazione d'uso tranne nei casi in cui rientri nella volumetria ammissibile.

E' consentita la realizzazione di un piano interrato in ampliamento rispetto alla proiezione verticale del perimetro del piano terra per una larghezza non superiore a m 2,50 da ogni lato. Eventuale intercapedine di isolamento dovrà essere realizzata all'interno del citato ampliamento di m 2,50. Infine, la distanza dai confini e dalle altre costruzioni si misura dal perimetro della costruzione f.t ..

Nella scivola di accesso al piano interrato non è consentita la realizzazione di aperture nelle pareti dell'edificio delimitanti la scivola ad eccezione di quella strettamente necessaria all'ingresso dei mezzi.

Non sono ammessi locali tecnici in sopraelevazione a meno del solo torrino scala.

Sono consentite in dette zone, a carattere pubblico e/o privato, eventuali preesistenti attività turistico-ricettive e ricreative, legittimate o legittimabili, per le quali si ammette la prosecuzione dell'esercizio, con la preclusione della realizzazione di manufatti distinti e aggiuntivi rispetto agli organismi edilizi già sussistenti, e la sola ammissibilità delle tipologie di interventi edilizi eseguibili sull'edificato presente.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

ART. 69.

SOTTOZONA Cs

Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.

Definizione.

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

Tali aree - già in parte zone Es (Agricole speciali) destinate prevalentemente ad edilizia stagionale nella zona della Chiesa della Madonna degli Ammalati, sono impegnate oggi da edilizia sparsa e caratterizzata da una agricoltura solo residuale nonché da pregevoli connotati paesaggistici ambientali. La destinazione de quo risponde, peraltro, anche alle richieste formulate negli indirizzi programmatici di cui alle "Direttive generali per la revisione e rielaborazione generale del P.R.G. ex art.3 L.R. 15/91", adottate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 17/12/2008, ove espressamente si indica come obiettivo del nuovo P.R.G. la regolamentazione urbanistica della zona di Madonna degli Ammalati, caratterizzata ad oggi da densità edilizia di circa 0,15 mc/mq.

Modalità d'intervento.

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

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice di fabbricabilità superficiale fondiaria $I_{sf} = 0,06$ mq/mq relativo alla superficie lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione complessiva del fondo;
- Altezza massima: $h. \max = 4,50$ m per fabbricati ad una elevazione fuori terra;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 1$;
- Distanze:
 - a-dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m.10.00.
 - b-dai confini del lotto: 5.00 m; è consentita la costruzione in aderenza al confine nel caso di lotti con larghezza inferiore a m 18,00 sul cui confine insistono edifici limitrofi, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
 - c-dai confini stradali: come da D.M. 1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni;
- Lotto minimo edificabile: = 3.000 mq;
- Indice di piantumazione: $I_p = 80$ P/ha.

Destinazioni d'uso consentite:

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

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

Interventi consentiti:

Per l'edilizia esistente si consente manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di

impianti tecnologici per le esigenze e le pertinenze delle abitazioni, tali, comunque, da inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze della residenza, ove la stessa preesista e sia regolarmente assistita da atto amministrativo; nonché ristrutturazione edilizia ed eventuale intervento di restauro conservativo, ampliamento e nuova costruzione se consentiti dall'indice edificatorio fondiario di zona.

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

Per i complessi insediativi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 71/78. Non è, altresì, consentita la destinazione industriale o artigianale nociva.

Tipologie consentite.

Costruzioni mono o plurifamiliari isolate

Copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi siciliani, pendenza non superiore al 35%.

Prescrizioni particolari

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

Note particolari.

Per il rilascio della concessione:

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

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

Laddove il presente PRG preveda allargamento stradale o viabilità di nuova previsione ricadente in zona Cs o perimetralmente ad essa, dette infrastrutture sono da realizzarsi, in regime perequativo, a carico dei frontisti la strada di che trattasi.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

Ulteriori prescrizioni.

In ottemperanza alle previsioni dello studio di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni, di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana D.P. n.47 /Serv.5°/SG/2016) redatto a seguito di nota del G.C. di Catania prot. n.151174 del 04.08.16, nella sottozona Cs ogni nuovo progetto dovrà prevedere *in funzione della dimensione, l'adozione di pavimentazioni permeabili, superfici sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti e masselli porosi inerbiti, fino alle trincee di infiltrazione, bacini di infiltrazione e sistemi sotterranei di infiltrazione con pozzi perdenti, caditoie stradali.*

Sono consentiti aggetti e sporti in ferro pieno, in legno, e in pietra bianca o lavica, escluso in qualsiasi forma l'uso del calcestruzzo armato e di qualsiasi opera in cemento a vista neanche per le copertine di muretti o fissaggio di reti e pali di recinzione.

Le falde di copertura possono fuoriuscire dal volume dell'edificio soltanto lungo i lati ove sgrondano, e ciò solo nel caso in cui non vi siano due lati consecutivi del tetto che sgrondano.

Sono ammesse grondaie e tubazioni a vista solo se di metallo ed a sezione senza piegature, ciò solo se curve.

Materiali di rivestimento, modanature, elementi decorativi e coloriture dovranno essere consoni all'ambiente ed alla tradizione costruttiva tipica del luogo e della zona Etnea Rurale versante SUD.

Il progetto dovrà essere corredato da fotografie indicanti sia i colori che la manifattura con cui verrà rifinita la costruzione, prelevate da costruzioni individuate su mappa.

Nelle aree interessate la morfologia del terreno ed in particolare i terrazzamenti, l'impianto arboreo esistente e le emergenze naturali del terreno non possono essere modificate, tranne che per l'area occupata dalla costruzione.

Le vie di accesso dovranno pertanto seguire l'andamento del terreno essere realizzate con la stessa tipologia dei terrazzamenti, lasciate a terreno naturale o trattate con materiali che non ne consentano la pavimentazione (Cemento, Conglomerato bituminoso, etc...) ed in particolare le acque piovane debbono trovare naturale drenaggio in sito, senza interessare in alcun modo la pubblica viabilità.

L'inizio dei lavori per la costruzione potrà essere autorizzato solo dopo:

- aver depositato documentazione fotografica riguardante la avvenuta coltivazione del terreno e la piantumazione di essenze d'alto fusto di tipo mediterraneo della zona dell'Ulivo nella quantità di 1 ogni 100 mq.
- aver realizzato l'impianto fognario.

Non è consentita la realizzazione di serbatoi di accumulo in aderenza agli edifici. Gli stessi dovranno essere posizionati a distanza di sicurezza dagli scarichi e dimensionati in base alle esigenze del fondo agricolo.

Per i serbatoi idrici già realizzati non è consentito il cambio di destinazione d'uso tranne nei casi in cui rientri nella volumetria ammissibile.

È consentita la realizzazione di un piano interrato in ampliamento rispetto alla proiezione verticale del perimetro del piano terra per una larghezza non superiore a m 2,50 da ogni lato. Eventuale intercapedine di isolamento dovrà essere realizzata all'interno del citato ampliamento di m 2,50. Infine, la distanza dai confini e dalle altre costruzioni si misura dal perimetro della costruzione f.t .. Nella scivola di accesso al piano interrato non è consentita la realizzazione di aperture nelle pareti dell'edificio delimitanti la scivola ad eccezione di quella strettamente necessaria all'ingresso dei mezzi.

Non sono ammessi locali tecnici in sopraelevazione a meno del solo torrino scala.

ART. 70.

ZONE Pa.

Parchi urbani e territoriali a valenza ambientale.

Definizione. Trattasi delle aree destinate a parchi urbani e territoriali a servizio dell'area metropolitana catanese per la fruizione naturalistica ed il tempo libero, ovvero alla riqualificazione ambientale-naturalistica delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico del comprensorio dei Sieli per le quali si pone, preliminarmente, un problema di bonifica idraulica e di difesa dell'erosione, nonché alla concretizzazione di un parco urbano in contrada Quartararo che si configuri non solo quale elemento caratterizzante la progettazione dell'ambiente, con un suo concreto inserimento nel circuito turistico regionale, ma anche come esempio innovativo ed atipico di progettualità attiva volta all'integrazione intergenerazionale ed alla rigenerazione urbana coniugata alla realizzazione di strutture socio-educative per soggetti deboli e/o minori.

Fondamentale è, quindi, sia la finalità di recupero ambientale di una straordinaria formazione geologica esposta, oggi, ad un progressivo degrado idro-geologico, sia la possibilità di creazione di un'attrezzatura integrata con attività per il tempo libero, sportive e di fruizione naturalistica a servizio dell'Area Metropolitana, agevolata dall'integrazione e attraversamento da parte della prevista mobilità ciclabile (o "mobilità ciclistica").

Per tali aree di notevole interesse ambientale è fondamentale il ruolo dell'Ente Pubblico per promuoverne il recupero e la valorizzazione, di concerto con i privati.

Destinazioni d'uso:

Con riferimento al Parco Urbano Quartararo la progettazione deve essere volta:

- all'aumento delle occasioni di contatto e di comunicazione fra diversi cittadini, promuovendo il benessere individuale e comunitario, sviluppando una maggiore sensibilizzazione verso le fasce di popolazione più deboli, creando pari opportunità nella fruizione dello spazio alle varie utenze: bambini, famiglie, disabili, adolescenti, anziani e proprietari di cani;
- alla realizzazione di strutture socio-educative per soggetti deboli e/o minori (case famiglie, centri per anziani, asili nido, etc...);
- alla promozione di uno spazio reso più vivibile ed accessibile;
- all'offerta di nuovi servizi e strutture meglio fruibili per l'intera collettività;
- alla permeabilità spaziale, alla connettività pedonale e ciclabile, alla sostenibilità ambientale grazie all'utilizzo di materiali che consentano la permeabilità del suolo e all'installazione di dispositivi per il recupero delle acque piovane e per l'efficienza energetica;
- al miglioramento ed alla creazione di aree e spazi ludici per bambini di età diverse affinché possano svolgere quell'insieme di attività motorie, creative, socializzanti necessarie allo sviluppo della loro personalità;
- alla costruzione di aree pedonali e di riposo accessibili per gli anziani, e per i portatori di handicap, che potranno interagire con giovani, adulti e bambini, al fine di prevenire un processo di esclusione sociale, avviandone invece uno di concreta partecipazione alla vita sociale;
- alla concretizzazione di uno spazio verde denso di usi, funzioni e possibilità esperienziali, caratterizzato da un altissimo livello di accessibilità, da superfici verdi, siepi e alberature; da accessi e trame di percorsi che consentano di attraversare il parco secondo differenti modalità e velocità; da spazi tematici con un'autonoma configurazione spaziale e paesaggistica, pensati come una successione di luoghi dove il carattere urbano sfuma e aumenta il gradiente di naturalità;
- all'introduzione di un sistema wi-fi: questo investimento, teso alla modernizzazione e allo sviluppo del sistema culturale ed economico locale, all'innovazione culturale e tecnologica, alla valorizzazione delle risorse culturali per l'attrattività, al rilancio della vivibilità dell'area, rappresenterà un servizio con forte capacità di richiamo, un valido motivo per attirare i giovani, studenti e non, a godere del parco, ed a interagire con soggetti di cultura ed età diversa.

Spazi da progettare, oltre che secondo i principi di inclusione, anche rispettando quelli di accessibilità, fruizione universale e sicurezza, innescando un processo di rigenerazione dell'area che ha l'obiettivo di "tenere insieme", in un disegno complessivo e innovativo, più classi di soggetti appartenenti a generazioni ed ambienti distanti e differenti (bambini, giovani e studenti, anziani) ed avviando collateralmente una dinamica integrata di interventi che, a partire dalle infrastrutture di base (riqualificazione, allestimento e nuova progettazione del Parco) e di rete (connessioni e comunicazioni materiali ed immateriali), favorisca la valorizzazione di un'area nel rispetto dell'ambiente circostante, la qualificazione dei fattori produttivi umani e tecnologici, la promozione di un servizio alla persona, un servizio alla famiglia ed un servizio alla collettività, presente e futura.

Con riferimento al Parco Territoriale Sieli dovranno essere realizzate opere di recupero, risanamento e riqualificazione ambientale-naturalistica ambientale, salvaguardando le unità di paesaggio presenti, con formazione di percorsi attrezzati di penetrazione pedonale, formazione di bacini naturali di raccolta delle acque meteoriche, aree di riforestazione con essenze compatibili, orti sperimentali per lo studio e la conservazione degli ecosistemi mediterranei, e più in generale

tutte le sistemazioni idraulico-forestali necessarie al recupero del sito, ivi comprese le attività agricole compatibili.

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

E' consentita la costruzione di aree attrezzate per lo sport, di piccole attrezzature per la ristorazione specie attraverso il recupero dell'edilizia rurale esistente, di piazzole per le fiere periodiche, di circhi, teatri-tenda, teatri all'aperto, info-point, sale espositive, chioschi per concerti all'aperto e merchandising.

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

Sono consentite aree attrezzate per il gioco bimbi, oltretutto per la sosta, zone per pic-nic e campeggio, con attrezzature realizzate in pietra o in legno, piste in pietrame, muretti a secco, viali parafulmine, sistemazione di scarpate, etc... attrezzature per lo sport all'aperto, con eventuali volumi di servizio connessi, centri di ricerca avanzata di servizio alla produzione, specie di quella agricola e forestale.

È consentita, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti e previo convenzionamento con il comune in caso di iniziativa privata, la realizzazione di un cimitero per animali domestici in un'area di estensione non inferiore a 6.000 mq. e non superiore ad un ettaro, distante almeno 200 ml. dalle zone residenziali individuate dal PRG., attrezzata di parcheggio pertinenziale di estensione non inferiore al 10% dell'area d'intervento ubicata sul fronte stradale. Il progetto deve essere corredato da un'analisi di compatibilità ambientale ed una progettazione esecutiva unitaria dell'opera e della sistemazione a verde dell'area interessata.

Nel Cimitero per animali d'affezione potranno essere interrate, e non tumulate, le spoglie di cani, gatti, criceti, uccelli da gabbia, pesci ornamentali e altri animali domestici di dimensioni piccole o medie (non oltre i 40 chilogrammi) a condizione che un apposito certificato veterinario escluda la presenza di malattie trasmissibili all'uomo. Gli animali più grossi, come es. cavalli, ecc..., dovranno prima essere inceneriti in altra struttura autorizzata; la qual cosa dovrà comunque avvenire se la morte dell'animale è dovuta a una malattia infettiva diffusiva. Nel cimitero potranno essere posizionate lapidi o pietre tombali di altezza, rispetto al terreno naturale circostante, non superiore a 80 centimetri.

Le strutture occorrenti (accoglienza, ufficio, forno crematorio, smaltimento rifiuti, deposito - alloggio custode, ecc...) dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per la funzionalità dell'impianto, nel rispetto delle prescrizioni particolari riportate nel paragrafo seguente, nonché dell'indice di copertura massima pari al 6%. Oltre ai citati servizi collaterali, il cimitero dovrà comprendere zone per il seppellimento ed un'area per la dispersione delle ceneri nel terreno. L'attuazione dell'opera può avvenire, altresì, su iniziativa privata regolata da apposita convenzione con il comune.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

Prescrizioni particolari.

Nella zona dell'alta valle del Torrente Cubba è consentita la realizzazione di opere antropiche di contenimento di importanti volumi di acqua, alla luce del possibile aumento della pericolosità dal punto di vista geologico e morfologico, in un sito già classificato in P4.

La superficie coperta massima, per gli elementi costituenti volumi, non può essere superiore all'1,5% dell'intera superficie del parco, e in generale non può essere concentrata in un solo sito.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

L'altezza massima raggiungibile dalle costruzioni è di m 4,50.

Le strutture esistenti con valore storico, archeologico, architettonico devono essere recuperate ed eventualmente integrate nella progettazione esecutiva. Nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, la

corrispondente area di sedime è da computarsi nel calcolo della superficie coperta massima consentita.

Devono essere realizzati idonei collegamenti e percorsi attrezzati di penetrazione pedonale al fine di pervenire ad un "sistema verde urbano" lineare considerato quale elemento caratterizzante la progettazione dell'ambiente.

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

- 1) unità minima di intervento (che costituisce comparto ai sensi dell'art.11 della L.r. 71/78)
 - = 2 ha per il Parco Urbano Quartararo;
 - = 10 ha per il Parco Territoriale Sieli;
- 2) dislocazione delle possibili unità costruite in modo che non rechino disturbo e non modifichino la visuale del paesaggio dalla strada.
- 3) creazione di adeguati parcheggi lungo le strade.
- 4) organizzazione del territorio con sentieri pedonali che valorizzano i punti di migliore visuale, con mantenimento ed integrazione delle zone verdi esistenti.

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

- Distanze dai fabbricati = 10.00 m.

- Distanze dai confini del lotto = 5.00 m.

Con riferimento al Parco Urbano Quartararo, il tracciato dei percorsi ciclopeditoni ivi previsti dovrà attenersi, a meno di variazioni non sostanziali dovute all'ottimizzazione delle geometrie e delle pendenze del percorso, alle previsioni individuate sugli elaborati grafici del PRG e con le caratteristiche tecniche previste dalle norme vigenti. La pavimentazione dovrà essere in misto stabilizzato o altri materiali permeabili, con esclusione di asfalti, cementi e altre pavimentazioni impermeabili e conformemente a quanto disposto all'ART. 83. delle presenti NTA "Percorsi ciclabili".

La pista dovrà essere integrata all'interno del parco e lungo essa dovranno essere previste aree di sosta e accessi dotati di rastrelliere o altri sistemi per il parcheggio delle biciclette. Gli accessi alla pista dovranno essere dotati di sistemi di dissuasione per i veicoli motorizzati.

ART. 71.

ZONE F.

Le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 72.

ZONA S.

Attrezzature scolastiche.

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

Indici di zona.

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

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

Prescrizioni particolari.

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

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

ART. 73.

ZONA IC.

Attrezzature di interesse collettivo.

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

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

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

Indici di zona.

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 2,00 mc/mq;
- Altezza massima: m 10.00;
- Distacchi tra corpi di edifici: m 10;
- Distacchi dai confini: m 5,00;
- Parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di mq 20,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile e comunque non inferiore allo standard di utenza.

Prescrizioni particolari.

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

ART. 74.

ZONA V.

Spazi pubblici a verde e sportivi.

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

Prescrizioni particolari.

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

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

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

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

Sono consentite:

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

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

Sono consentite le costruzioni limitate al servizio dell'area attrezzata in relazione all'ampiezza del lotto interessato e superficie pavimentata massima pari al 15% dell'intera area del lotto di cui parcheggi nella misura minima di 0.20 mq/mq.

E' ammessa la costruzione di piccoli padiglioni di servizio per accogliere attività di animazione al coperto purché ogni singolo manufatto abbia superficie coperta non maggiore di mq 120 e comunque non ecceda il 5% del comparto interessato.

- Altezza massima consentita: 3,50 m
- Elevazioni fuori terra: n =1
- Distanze dai fabbricati 10.00 m e dai confini 5.00 m.
- Indice di piantumazione: 120 P/ha.
- Esecuzione mediante un progetto unitario. Dette opere vanno realizzate con progetti dell'Amministrazione Comunale o di Enti pubblici secondo un preordinato schema di esecuzione. In dette aree secondo convenzione col Comune i campi di gioco, le palestre, piscine od altro possono essere costruite dalla iniziativa privata.

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

Nelle aree attrezzate per lo sport, è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed al coperto con i relativi servizi, sia per l'esercizio dello sport che per attività agonistiche e di spettacolo.

Gli impianti al coperto debbono rispettare tutte le norme ed i regolamenti vigenti per le specifiche destinazioni.

Nel caso di impianti che comportino la presenza di spettatori, le aree a parcheggio vanno commisurate alla capienza massima dell'attrezzatura in misura non inferiore di un posto macchina ogni quattro fruitori e comunque per non meno dell'80% della superficie utile dell'impianto.

I criteri guida degli interventi, sia di recupero che di progettazione ex novo, devono essere tutti informati alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico e riguardare:

- l'uso di materiali eco-compatibili;
- la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di ingegneria naturalistica.

Per *le aree* di verde urbano identificate negli elaborati progettuali come "Vp24" e "Vp26" la progettazione dovrà essere indirizzata specificatamente alla valorizzazione archeologica e alla fruizione turistica *rispettivamente* dell'area di Campanarazu *e dell'Area di Erbe Bianche. Tali aree sono subordinate, altresì, alle prescrizioni di cui al corrispondente contesto paesaggistico dell'adottato Piano Paesaggistico, o delle proposte di vincolo paesaggistico siccome riportate negli elaborati grafici di PRG e per esse è consentita la tutela, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali e archeologiche con un loro inserimento nel circuito turistico, culturale e scientifico e con esclusione di qualsiasi edificazione stabile non finalizzata alla fruizione delle medesime emergenze presenti.*

(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23 e nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

ART. 75.

ZONA Ve*.

Spazi privati a verde e sportivi esistenti.

Definizione. Sono le aree a verde privato che costituiscono pertinenza di edifici, spesso di interesse storico e architettonico, o aree libere di zone particolarmente intasate da edificazione, *nonché aree attrezzate per lo sport (campi di calcio, tennis, piscina, etc..) e loro pertinenze ed accessori.*

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

Nella zonizzazione sono indicate con la sigla "Ve*".

Interventi consentiti.

In tali aree sono prescritte la conservazione della vegetazione arborea ed arbustiva esistente e/o l'integrazione con essenze arboree autoctone o naturalizzate, così come il mantenimento dell'arredo esistente, ivi compreso eventuali recinzioni, cancellate e simili. Non è consentita alcuna edificazione e per quella esistente sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora i proprietari non provvedano alla manutenzione di dette aree, il Comune può intervenire in danno al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Possono essere realizzate modeste strutture per l'ombreggiatura quali gazebo e passerelle coperte purché con materiali coerenti con la tipologia del luogo e/o della struttura edilizia della quale costituiscono pertinenza.

ART. 76.

ZONA Vpc.

Spazi privati a verde di pertinenza urbana.

Definizione. Sono così indicati gli spazi, sistemati o da sistemare a verde, mediante opportune piantumazioni, a protezione dei margini delle strade, delle scarpate ed in tutti i casi in cui non è ipotizzabile diversa fruizione al di là di quella prettamente visuale.

Nella zonizzazione sono indicate con la sigla "Vpc".

Interventi consentiti.

La superficie destinata a verde di pertinenza urbana può essere utilizzata per lievi modifiche esecutive ai tracciati della viabilità, purché ciò avvenga nell'ambito di un progetto unitario che preveda anche la contestuale sistemazione della fascia di verde, o per la realizzazione di *orti urbani*, ovvero appezzamenti destinati - compatibilmente con finalità sociali, educative, ricreative o terapeutiche - alla coltivazione di piante da frutto, ortaggi, erbe aromatiche, fiori, per conseguire integrazione dell'aspetto paesaggistico con quello sociale.

In questi spazi non è ammesso alcun tipo di intervento avente finalità diverse da quella prima specificate. In particolare non è consentito alcun tipo di costruzione, ma soltanto sistemazioni piano-altimetriche del terreno, piantumazioni, percorsi pedonali di attraversamento, interrimento di condotte per servizi tecnologici, segnaletica stradale.

ART. 77.

ZONA P.

Parcheggi.

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

La pavimentazione di queste aree deve avvenire con materiali lapidei all'interno del perimetro del centro storico. Nelle altre zone l'area prevista a parcheggio dovrà essere realizzata con

pavimentazione permeabile e dovrà comprendere la piantumazione di specie vegetali autoctone schermanti e ombreggianti.

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

Per le aree a parcheggio di superficie maggiore di mq 100 lo smaltimento delle acque meteoriche deve essere assicurato con opportuni impianti di deflusso collegati alla fognatura comunale.

ART. 78.

ZONA Ig.

Attrezzature di interesse generale.

Definizione. Si intendono quelle aree o fabbricati di interesse generale, religioso, culturale, sociale, ospedali etc...

Indici di zona.

- Indice volumetrico fondiario Ivf: 2,00 mc/mq.;
- Altezza massima: m 11.00;
- Distacchi tra corpi di edifici: m10;
- Distacchi dai confini: m 5,00;
- Parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di mq 20,00 per ogni 100,00 mq di superficie utile e comunque non inferiore allo standard di utenza.

Prescrizioni particolari.

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

ART. 79.

ZONA H.

Impianto sanitario privato "Humanitas" (conc. edil. n.4776 del 15.10.10, D.D.G. n.1294/12).

Definizione. Trattasi della struttura ospedaliera denominata "HCM Humanitas Centro del Mediterraneo", sita in c.da Cubba S.P. 54, realizzata in variante al previgente strumento urbanistico previa conferenza di Servizi (parere n.06 del 02.02.12 del Dirigente U.O. 6.1 del Dipartimento Regionale Urbanistica A.R.T.A., delibera C.C. n 41 del 18.07.12, conc. edil. n.4776 del 15.10.10).

Modalità d'intervento.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina definita dal relativo titolo autorizzativo.

ART. 80.

ZONA DS e DS-A.

Distributori di carburanti e infrastrutture turistico-ricettive.

Definizione. Si intendono quelle aree destinate alla vendita dei carburanti e collaterali infrastrutture turistico ricettive, definite nelle tavole grafiche di Piano.

Interventi consentiti e prescrizioni particolari.

La realizzazione degli impianti deve rispettare le norme emanate dalla legislazione in materia. Possono essere realizzate strutture di servizio per la vendita di prodotti per gli autoveicoli, bar, tabacchi, giornali e piccola somministrazione. Le aree non occupate dalla edificazione e dagli impianti dovranno essere destinate a parcheggi, viabilità interna ed eventualmente ad aree verdi. Per le infrastrutture alberghiere ivi presenti sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La realizzazione di nuovi distributori di carburante è consentita, nel rispetto delle normative di settore, secondo le modalità e le limitazioni contenute nel Codice della strada ai margini della

pubblica viabilità nelle zone agricole del PRG, mentre nell'ambito del perimetro urbano potranno essere localizzate nell'ambito delle zone omogenee B,C, o D, o nelle fasce di vincolo a margine di strade pubbliche, purché abbiano una sede propria di rifornimento separata dalla sede stradale, una distanza di almeno mt.12,00 da incroci o curve, ed una distanza di almeno mt.300 dalla stazione di servizio più vicina.

(adeguamento alla nota Servizio 4-DRU prot. 14904 del 15.09.22 sulle osservazioni-opposizioni)

ART. 81.

CRITERI OPERATIVI PER LE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Utilizzazioni ammesse.

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

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

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

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

ART. 82.

AREE STRADALI.

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni

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

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

Articolazione delle strade

La rete stradale si articola in:

- a) strade esterne extracomunali; sono le strade statali provinciali ed intercomunali, limitatamente ai tronchi esterni all'abitato.

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

ART. 83. PERCORSI CICLABILI.

Obiettivi e caratteristiche delle previsioni.

- 1 - La rete dei percorsi ciclabili è individuata nelle tavole di progetto e costituisce elemento qualificante delle scelte del PRG. La loro realizzazione deve rispondere alle indicazioni delle normative specifiche di riferimento e deve essere sempre contestuale alla sistemazione dei percorsi stradali. Alcune delle aree coincidenti con sedimi d'infrastrutture ferroviarie, per i quali si prevede la dismissione, costituiscono gli ambiti di localizzazione di una parte di tali percorsi ciclabili.
- 2 - Il disegno di tale rete ha un valore di massima e potrà essere integrato e precisato sia in ambito degli strumenti attuativi del Piano Regolatore, sia mediante progetti di pubblica utilità, in attuazione del PRG e dei futuri strumenti di Pianificazione dei Trasporti e della Mobilità in ambito urbano e metropolitano.
3. Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell'ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere protetti e separati dai percorsi pedonali e dal traffico veicolare e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.
4. I progetti degli itinerari ciclabili, previsti dal piano, che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello spazio stradale circostante devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, etc...).
5. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
6. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.
7. Nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del Piano, una quota non inferiore al 5% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.
8. Per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili si rinvia al Regolamento ministeriale di cui al D.M. Lavori pubblici n.557 del 30 novembre 1999. In fase di programmazione e di progettazione di percorsi pedonali e ciclabili, è da conseguire la minore interferenza

- possibile con il traffico veicolare, anche a fronte di diverse e più onerose soluzioni urbanistiche, tecniche ed ambientali.
9. Ovunque possibile, il progetto di dettaglio del percorso ciclabile dovrà essere realizzato con materiali e tecniche a basso impatto ambientale, privilegiando sempre l'uso di pavimentazioni permeabili e materiali naturali e facilmente riciclabili. Nella sistemazione del percorso dovrà essere perseguito l'obiettivo di ottenere, per la lunghezza maggiore possibile, un'adeguata ombreggiatura dello stesso, privilegiando le modalità che utilizzano il verde, in particolare mediante la piantumazione di alberi a medio e alto fusto, l'istallazione di pergolati con adeguate essenze rampicanti, o l'adozione di altre soluzioni architettoniche, integrate con il contesto.
- 10 *La prevista trasformazione a pista ciclabile del tracciato storico della Ferrovia Circumetnea dovrà essere realizzata assicurando la conservazione degli elementi strutturali e di tutti i complementi estetico-formali originari, come previsto all'18 delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico.*
(adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

ART. 84. ZONE DI RISPETTO.

Obiettivi.

Sono destinate a "proteggere" determinati impianti, manufatti ed attrezzature - pubblici o di pubblico interesse - nonché particolari ambienti o connotati del paesaggio.

Criteri generali di applicazione del vincolo.

Salvo diversa disposizione di legge o deroga consentita per legge, sono ineditabili:

- le fasce di rispetto delle strade;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse (ferrovie, depuratori etc...);
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- le zone di rispetto di specchi o corsi d'acqua, quando ciò sia prescritto dalle leggi o previsto dal PRG. Il vincolo deve ritenersi operante anche se non rappresentato graficamente nelle tavole di progetto.

Modalità d'intervento.

Le recinzioni e la formazione di spazi di servizio richiedono l'AUT. Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e consolidamento su edifici non in contrasto richiedono l'AUT; gli interventi di ristrutturazione sugli stessi edifici sono ammessi purché siano consentiti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Disposizioni specifiche.

a) Fasce di rispetto delle strade.

Fuori dal perimetro di agglomerazione, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del nuovo Codice della Strada e le eventuali prescrizioni del PRG. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete). Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'Amministrazione comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade

e gli accessi agli edifici ed alle proprietà antistanti, nonché fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'Amministrazione comunale può vietare, ogni accesso alle proprietà private, purché questo venga altrimenti assicurato.

Le aree ricadenti in prossimità del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati sono soggetti ad inedificabilità per le seguenti distanze ed i seguenti tipi di strade, come prescritto dal Nuovo Codice della Strada:

- A. autostrada, raccordi autostradali: limite di inedificabilità m 60,00;
- B. strade di grande comunicazione: strade statali, strade a scorrimento veloce: limite di inedificabilità m 40,00;
- C. strade statali secondarie; strade provinciali con larghezza stradale superiore a m 10,50; strade comunali aventi larghezza superiore a m 10,50: limite di inedificabilità m 30,00;
- D. strade di interesse locale; strade provinciali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità m 20,00;
- E. strade di interesse locale: le altre strade comunali non comprese fra le categorie superiori: limite di inedificabilità m 10,00.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente i due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire da questo punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite sopra.

Va precisato che le distanze vanno considerate dal ciglio stradale che va definito come limite della sede o piattabanda stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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

b) Servizi canalizzati.

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG indica, comunque, le relative fasce di rispetto.

In particolare, nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le costruzioni sono subordinate alle prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale in materia ed è vietata qualunque destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

c) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 10 settembre 1990 n.285). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico) e comporta una distanza dalla recinzione del camposanto, siccome graficizzata negli elaborati del PRG.

d) Aree di rispetto corsi d'acqua.

Tutte le aree ricadenti in prossimità dei fiumi e torrenti che figurano nell'apposito elenco delle Acque pubbliche tenuto dal Genio Civile sono sottoposte a vincolo di tutela per una distanza da greto di 150 metri.

La distanza va comunque rispettata anche se non è riportato il grafico del vincolo nella planimetria del P.R.G. Tale regime di tutela è, in ogni caso, rilevabile dalle tavole di Piano relative al regime vincolistico del territorio.

e) Aree boscate e fasce di rispetto del bosco

Sono vietate le nuove costruzioni all'interno delle aree boscate e delle fasce forestali, nonché entro una zona di rispetto di 50 m dal limite esterno dei medesimi.

Per i boschi di superficie compresa tra 1 ha (10.000 mq) e 10 ha la fascia di rispetto di cui al precedente comma è così determinata:

- da 1,01 a 2 ha 75 m
- da 2,01 a 5 ha 100 m
- da 5,01 a 10 ha 150 m

Nel caso di superfici boscate la cui estensione è superiore a 10 ha la fascia di rispetto è elevata a 200 m.

Ai sensi dell'art.10 della legge regionale 6 aprile 1996, n 16 e ss.mm.ii, in deroga al divieto di cui al comma 1 del medesimo articolo, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

f) Vincolo idrogeologico

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico e riportate nel P.R.G., valgono, le norme di cui al R.D. 30/12/1923, n.3267 e del relativo Regolamento R.D. 16/05/1926, n.1126.

L'utilizzazione delle aree è ivi subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) per la realizzazione di ogni manufatto è prescritta l'indagine geotecnica preventiva, finalizzata al dimensionamento ed alla tipologia delle opere di fondazione;
- b) in ogni caso debbono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad evitare infiltrazioni e cedimenti del manufatto edilizio;
- c) deve essere richiesto nulla osta preventivo al competente Ispettorato Dipartimentale delle Foreste che autorizzi le opere e le trasformazioni previste;
- d) sono ammesse soltanto opere che non inneschino trasformazioni che interessano la stabilità del pendio, frane o causino un aggravio dell'attività erosiva dovuta alle acque fluenti superficiali;
- e) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree o di opere di bonifica con terrazzamenti e sistemazioni forestali.

L'amministrazione comunale potrà provvedere ad emanare un apposito regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico, in conformità alla circolare della Pres. Regione Siciliana 20/11/2008, nella condivisione dell'attualità del disposto del Regio Decreto che si prefigge di preservare i terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con la salvaguardia del territorio, ed oggi di un uso sostenibile dello stesso, possono, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere stabilità o turbare il regime delle acque.

g) Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negli'interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare - dal limite dell'area pubblica - una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

h) Attrezzature speciali

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'Amministrazione comunale prescrive, anche nell'ambito della CONC o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

i) Cave

Da quanto rilevabile dallo studio geologico propedeutico e dalle notizie fornite dal Distretto Minerario di Catania, non risultano allo stato attuale cave attive in territorio del Comune di Misterbianco.

Per le eventuali cave dismesse, anche se non riportate negli elaborati di PRG ma evidenziate nello studio geologico propedeutico, si prescrive uno studio particolareggiato che ne definisca la consistenza, lo stato di degrado e rischio e gli interventi di recupero ambientale.

j) Norme generali a difesa dagli inquinamenti

Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesaggistico-culturali.

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi aeriformi nell'atmosfera, derivanti da attività produttiva, deve rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi delle vigenti leggi in materia e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

ART. 85. VINCOLI AEROPORTUALI.

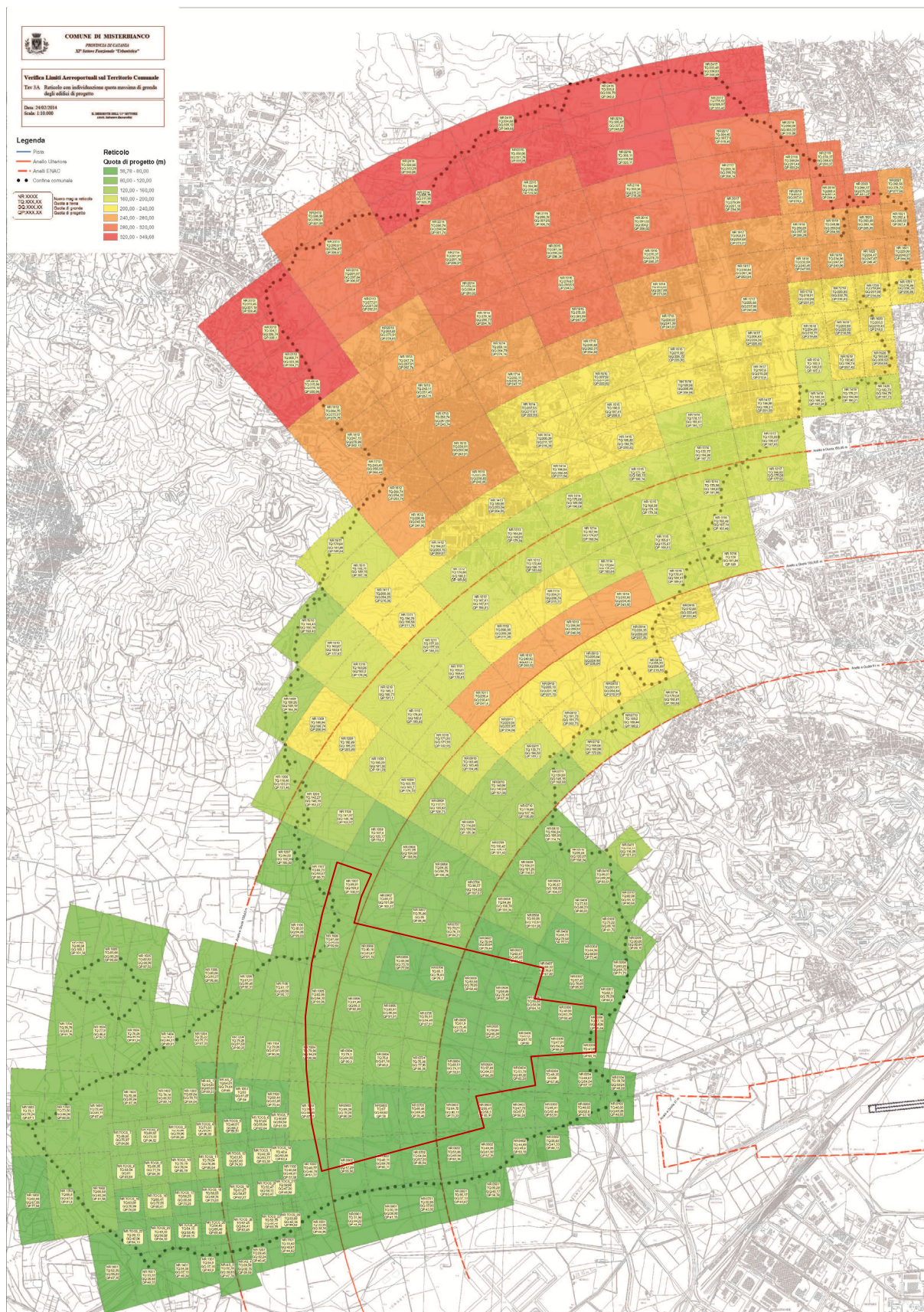
Definizione - Si tratta di quelle aree che il Piano regolatore indica negli elaborati progettuali come zone soggette alle limitazioni disposte dal Regio Decreto 30 marzo 1942, n.327, recante "Codice della navigazione", e successive modifiche ed integrazioni (D.Lgs. 96/2005, D.Lgs. 151/2006).

La seguente normativa è riportata esclusivamente a fini indicativi; ove il Codice della navigazione imponga limitazioni ulteriori o più restrittive, esse prevarranno su difformi indicazioni espresse dal presente PRG.

Nelle zone di cui al presente articolo sono soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, funivie, e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione, e in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea.

Per le porzioni del territorio comunale ricomprese nei quadranti sottoposti alle direttrici di avvicinamento e decollo aereo, siccome individuati a seguire oltreché nelle tavole 4a e 5a

relative al Regime vincolistico sovraordinato, è prescritto il preliminare parere da parte dell'Enac per ogni attività di edificazione.



Quadranti, sottoposti alle direttrici di avvicinamento e decollo aereo, con possibili ulteriori prescrizioni da parte dell'Enac. (prot. n.94712 del 10.09.15)

ART. 86. **REGIMI VINCOLISTICI SOVRAORDINATI.**

Definizione - Si tratta di quelle aree che, nel rispetto della legislazione vigente o in ottemperanza a previsioni di precedente pianificazione, sono state vincolate. Il vincolo può essere di inedificabilità assoluta o di acquisizione di parere da parte degli organi di tutela.

Attività edilizia consentita.

Nelle aree soggette a vincolo di tutela, l'attività edilizia consentita è quella della zona omogenea di appartenenza. Nelle altre zone non è consentita alcuna attività edilizia. L'edificazione esistente nelle zone di vincolo può essere mantenuta. L'attività edilizia consentita per quest'ultima sarà limitata alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e al restauro conservativo di cui alle norme vigenti.

In generale, appartengono alla prima categoria, ovvero a quei vincoli di totale inedificabilità, le seguenti aree:

- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Aree boschive
- Area di inedificabilità totale corsi d'acqua
- Vincolo di rispetto ferroviario
- Aree classificate dal P.A.I.
- Vincolo di rispetto depuratore
- Vincolo pozzi ad uso idropotabile
- Vincolo di rispetto nastro stradale

Appartengono alla seconda categoria, ovvero a quei vincoli dove è necessario il parere degli Enti di tutela definiti dalle leggi specifiche i seguenti vincoli:

- Aree di interesse archeologico
- Vincolo paesaggistico
- Vincolo fasce e strade ferrate (ferrovia circumetnea) giusto art. 49 del D.P.R. n°753 del 11.07.1980 con la deroga di cui all'art.60.

ART. 86bis. **AREE ARCHEOLOGICHE**

Le aree sottoposte a Vincolo archeologico diretto e indiretto sono soggette alle prescrizioni riportate in ciascuno dei decreti di apposizione del vincolo.

Le disposizioni contenute in ciascuno dei decreti con cui si impone il vincolo archeologico (diretto o indiretto) prevalgono sulle norme di ZTO del presente PRG ove risultino in contrasto. (adeguamento parere Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania istanza n. 30146 prot. 20230127535 del 06.04.23)

ART. 87. **AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.**

Obiettivi.

Trattasi di aree di salvaguardia stabilite al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Sono distinte, in riferimento alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa, in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

- Zone di tutela assoluta delle risorse idriche destinate al consumo umano

La zona di tutela assoluta delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve

essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

- Zona di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano

Le zone di rispetto delle risorse idriche destinate al consumo umano (pozzi in attività di emungimento) devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

E', inoltre, vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

ART. 88.

AREE PERCORSE DA INCENDI.

Trattasi delle aree del territorio comunale ove si sono verificati incendi, ovvero le aree i cui soprassuoli risultino percorsi dal fuoco, e che annualmente i Comuni sono tenuti a censire tramite un apposito catasto, cosiddetto "catasto degli incendi", ai sensi dell'art.10 comma 2 della legge 21/11/2000 n.353, al fine dell'applicazione del vincolo di destinazione temporale che impone nelle zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco il mantenimento della destinazione d'uso preesistente all'incendio impedendone la modifica. In tali aree è consentita la realizzazione solamente di opere pubbliche che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente

È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche (salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici). Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

ART. 88bis.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI PER TUTTI GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.

*A prescindere dalla Zona Territoriale interessata, gli interventi che comportano un ampliamento delle superfici edificate o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione, o, comunque, comportano modifiche alle condizioni naturali del regime idrologico che inducono un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali, dovranno essere preceduti dallo **Studio di invarianza idraulica ed idrologica redatto secondo le specifiche disposizioni contenute nel D.D.G. n.102 del 23 giugno 2021 e relativi allegati**, a firma congiunta del Direttore Generale del Dipartimento Urbanistica e del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, che approva gli "Indirizzi applicativi sull'invarianza idraulica" e le relative "Linee guida tecniche".*

Gli interventi di espansione urbanistica della città, di ristrutturazione di aree vaste, di trasformazione del territorio dovranno inoltre:

- *favorire ed incrementare ove possibile l'infiltrazione locale delle acque meteoriche, promuovendo tutte quelle soluzioni che incrementano il drenaggio sostenibile (SUDS), migliorando la condizione di permeabilità superficiale e incentivando la raccolta separata evitandone il collettamento nelle reti fognarie (fatte salve le acque di prima pioggia che devono in ogni caso essere inviate alla rete fognaria),*
- *garantire all'interno dei diversi ambiti urbanizzati, compatibilmente con le caratteristiche geopedologiche, opportuni livelli di permeabilità superficiale in rapporto agli usi e alle tipologie degli insediamenti ammessi,*
- *prevedere, nelle aree di nuova urbanizzazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione di strade caratterizzate da superfici con fossi drenanti di deflusso delle acque meteoriche, favorendo ove possibile l'infiltrazione delle stesse prima del recapito nelle reti fognarie (es: cunette, fossi drenanti vegetati),*
- *prevedere, negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione, incentivi (quali ad es. la riduzione degli oneri di urbanizzazione) per la realizzazione di "tetti verdi" e/o delle migliori tecniche disponibili per il "Retrofitting bioclimatico", finalizzati alla diminuzione e al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche,*
- *realizzare, ove possibile, la separazione delle acque reflue da quelle meteoriche attraverso reti duali,*
- *incentivare, nei nuovi interventi edilizi, per differenti usi e tipologie d'ambito urbanistico, il recupero e il riuso delle acque meteoriche per usi non potabili come ad esempio per la manutenzione delle aree verdi pubbliche e private, per l'alimentazione integrativa dei sistemi antincendio, per la pulizia delle superfici pavimentate,*
- *prevedere, in merito al tema del risparmio idrico, che gli impianti idrico-sanitario siano realizzati secondo le tecniche e le soluzioni che favoriscono la riduzione dei consumi mediante l'obbligo di dispositivi riduttori/ regolatori di flusso.*

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

- *gli interventi sull'arredo urbano dovranno essere finalizzati alla salvaguardia, recupero ed al ripristino degli elementi originari, i nuovi elementi che si rendono necessari (panchine, portarifiuti, insegne luminose, ecc...), realizzati in serie e con tecnologie moderne, sono ammissibili purché giustificati da precise esigenze di funzionalità e dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento dell'ambiente*

- *le aree computate come standard urbanistici o standard privati di uso collettivo dovranno essere: accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione, evitando di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali; attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, sia alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani; equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano; raccordati con il sistema della rete ecologica locale e contribuire positivamente alla sua realizzazione.*
- *le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in modo da evitare qualsiasi inquinamento della falda acquifera, a tale proposito, dovranno essere adottate tutte le soluzioni necessarie ad evitare la dispersione sul suolo e nel sottosuolo di fanghi ed acque reflue, anche se depurati.*
- *le aree di parcheggio saranno realizzate riducendo le pavimentazioni impermeabili esterne alle effettive necessità di transito di pedoni e veicoli, migliorando la permeabilità delle stesse tramite l'impiego di biofiltri puntuali alberati, aiuole concave, prevedendo un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.*
- *in tutte le aree di piano destinate ad insediamenti produttivi, al fine di garantire il massimo inserimento ambientale e paesaggistico, la sistemazione delle aree pertinenziali dei fabbricati dovrà prevedere:*
 - *la dotazione delle aree verdi con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;*
 - *la mitigazione visiva dell'insediamento;*
 - *la progettazione del verde, nelle aree attigue agli edifici, realizzata con lo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termico igrometrico;*
 - *la realizzazione di reti separate e il trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento,*
 - *il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con utilizzo di acqua,*
 - *una valutazione dei requisiti minimi dei fabbricati produttivi sotto il profilo dell'isolamento acustico.*
- *in presenza di interventi di trasformazione del territorio, devono essere mantenuti il più possibile gli elementi strutturanti del territorio agrario quali strade interpoderali e poderali, pendii, terrazzamenti, elementi vegetazionali, fossi, fontanili, sorgenti, canali, elementi architettonici caratteristici;*
- *i fabbricati dovranno essere inseriti armonicamente nell'ambiente circostante, rispettando se possibile eventuali preesistenze naturalistiche. Il nuovo arredo vegetazionale deve essere realizzato ad integrazione di quello esistente, incrementando la biodiversità, utilizzando di preferenza essenze arboree autoctone e impianti vegetazionali che consentano una corretta regimazione delle acque superficiali e concorrendo a creare corridoi di continuità vegetazionale con le aree limitrofe;*
- *negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, le recinzioni verso le aree con diversa destinazione di P.R.G., dovranno essere sistemate con alberature, siepi, ecc..., con funzione di elemento di mitigazione visuale e di cortina antirumore. Le aree a parcheggio privato in superficie dovranno prevedere anch'esse la piantumazione di alberi essenze arboree autoctone;*
- *nelle aree di verde pubblico e attrezzato e nelle aree di verde privato dovrà prevedersi la salvaguardia delle specie vegetali eventualmente presenti e l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone per la realizzazione dei nuovi impianti a verde;*

- *nelle aree di "verde stradale" si dovrà prevedere l'adozione di soluzioni progettuali per l'inserimento di alberature stradali ai fini della mitigazione delle isole di calore, gestione delle acque di prima pioggia e anche di cattura e abbattimento degli inquinanti e dei climalteranti.*

Inoltre:

- *tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione di generatore di calore, dovranno rispettare la vigente normativa, nazionale e regionale, sul risparmio energetico;*
- *è da privilegiare la realizzazione di edifici eseguiti con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi, all'interno di un progetto edilizio finalizzato a coniugare efficienza funzionale, efficienza energetica e tutela del paesaggio;*
- *oltre ai materiali ed alle forme tradizionali e tipici del territorio, sarà possibile utilizzare elementi costruttivi tesi al risparmio energetico o rispondenti ai principi della bio-edilizia, purché inseriti coerentemente nell'organismo costruttivo;*
- *per garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico, si dovrà privilegiare la previsione di utilizzo di impianti (pubblici e privati) di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, attraverso l'uso di apparecchi di illuminazione schermati per evitare l'abbagliamento e permettere la direzione dei flussi luminosi verso il basso, e l'utilizzo di lampade al led;*
- *dovranno contemplarsi in sede di rilascio di atti autorizzativi le seguenti misure di mitigazione:*
- *è fatto divieto di installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste, ed in particolare di fasci di luce funzionalmente dedicati e in particolare di fasci roteanti o fissi di qualsiasi tipo;*
- *dovrà prevedersi la regolamentazione oraria riguardante l'accensione e lo spegnimento degli apparecchi di illuminazione degli edifici commerciali;*
- *prevedere*
- *l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso;*
- *dovrà privilegiarsi la realizzazione di manufatti costruttivi che rispondano ai requisiti energetici in classe "A-B" di cui alla normativa vigente;*
- *dovranno privilegiarsi impianti di illuminazione ad alta efficienza idonei a mantenere su tutte le superfici illuminate valori di luminanza media omogenei e sistemi di illuminazione a LED;*
- *dovranno favorirsi interventi mirati a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e l'illuminazione, tramite la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nonché l'utilizzo di luci a led per l'illuminazione stradale e di apparecchi di illuminazione schermati per evitare l'abbagliamento e rendere morbida la luce diffusa;*
- *dovranno utilizzarsi sistemi di energia rinnovabile e materiali per il miglioramento energetico degli edifici, che permetteranno di contribuire sensibilmente all'abbattimento dell'emissione di gas nocivi nell'ambiente secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore.*

(adeguamento al D.A. n.77/GAB del 21.04.22)

ART. 88ter.
SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.

Dalla relazione Tecnica dello Studio di Compatibilità Idraulica, redatto a supporto della revisione generale del Piano Regolatore Generale, e di seguito riportata in uno stralcio significativo - si evincono i criteri e i sistemi per mantenere l'invarianza idraulica ai quali i progetti di trasformazione del territorio dovranno attenersi dettagliando, in fase esecutiva, le soluzioni tipologiche più adeguate.

[...] con l'adozione del Principio di Invarianza Idraulica si sancisce in maniera definitiva che le acque meteoriche, affluenti durante un evento di massima precipitazione in un terreno da urbanizzare, scaricate in un ricettore a valle, dopo l'avvenuta urbanizzazione non debbono dunque essere maggiori di quelle precedenti all'urbanizzazione.

L'aumento della consistenza edilizia, tra l'esistente e quella futura, progettata durante la stesura o aggiornamento dei piani urbanistici generali o attuativi, determina fattivamente il proporzionale aumento delle superfici impermeabili dovute alla realizzazione di tetti, strade, parcheggi ed ecc.

L'aumento della superficie impermeabile causa l'aumento del Coefficiente di Deflusso "c", ovvero, l'aumento dell'aliquota di acqua meteorica all'interno del bacino, che si traduce nella inosservanza del principio dell'invarianza idraulica.

Per mantenere invariato il coefficiente di deflusso diventa opportuno adottare una serie di accorgimenti atti a limitare quanto più possibile l'impermeabilizzazione di un'area e far confluire le acque nel ricettore di valle in modo da limitare il deflusso stesso o limitare la velocità di scorrimento delle acque.

Nel territorio di Misterbianco sono stati riconosciuti:

- Terreni lavici con una permeabilità definita tra buona e molto alta, per fessurazione e in sottordine per porosità (con un coefficiente di permeabilità di $K = 10 \div 1 \times 10^{-2}$ cm/sec).
- Terreni ghiaioso-sabbiosi e prettamente sabbiosi in cui la permeabilità è complessivamente discreta (coefficiente di permeabilità di $K = 1 \div 1 \times 10^{-4}$ cm/sec) ed è dovuta per porosità.
- Terreni argillosi pressoché impermeabili

Nei terreni permeabili come le colate laviche per mantenere principio dell'invarianza idraulica e un drenaggio urbano sostenibile basterebbe adottare:

- pavimentazioni permeabili o semipermeabili;
- superficie sterrate inerbite o con grigliati in calcestruzzo inerbiti (Fig. 23);
- Masselli porosi inerbiti o Masselli porosi (Fig. 23);
- Trincee di infiltrazione e bacini di infiltrazione (Fig. 24);
- Sistemi sotterranei di infiltrazione con pozzi perdenti (Fig. 25), caditoie stradali.

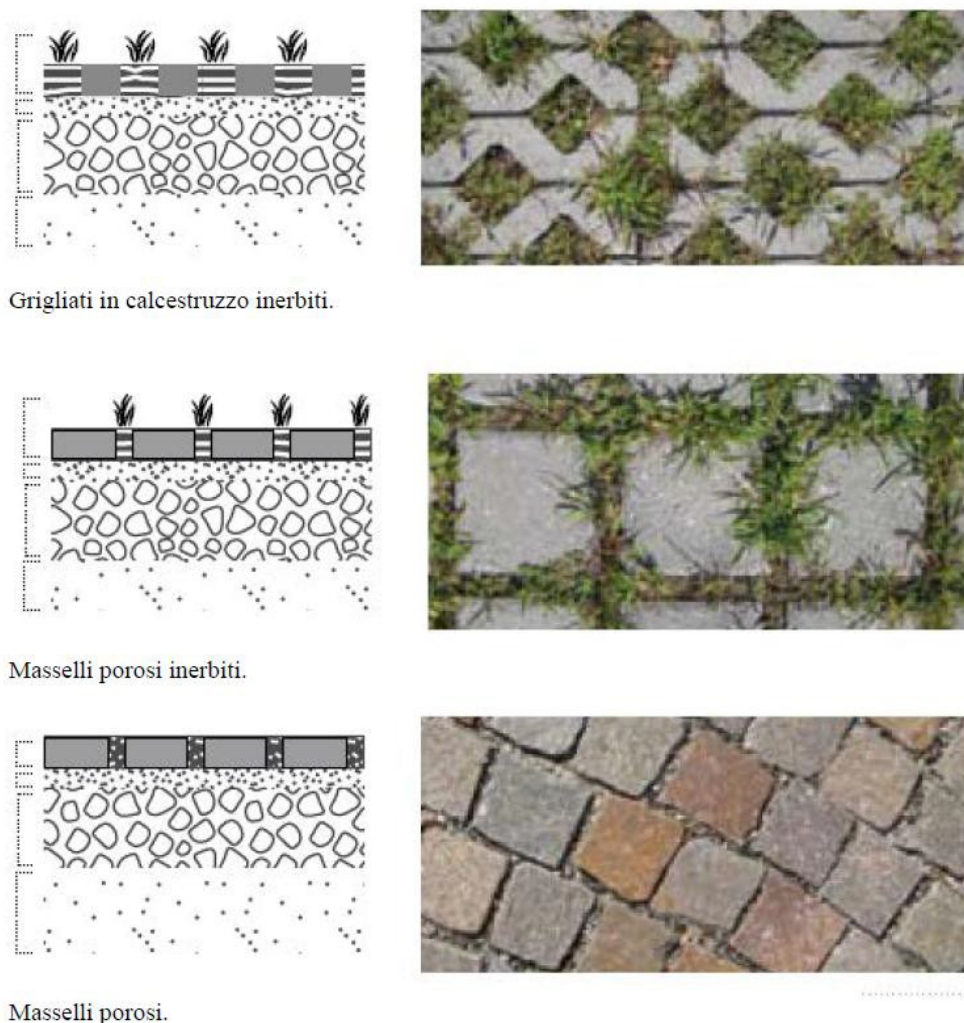


Fig. 23 – Tipi di pavimentazione drenante

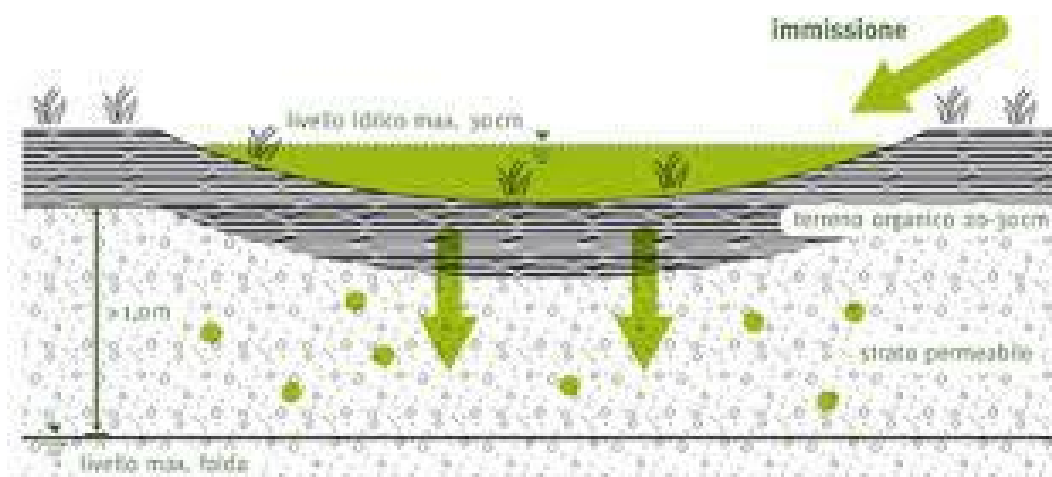


Fig. 24 - Bacino di infiltrazione.

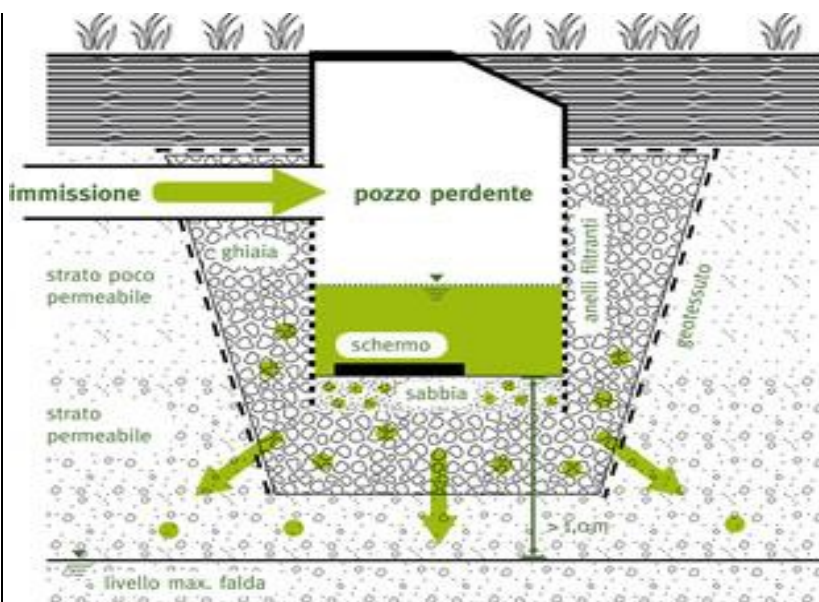


Fig. 25 - Pozzo perdente

Nei terreni impermeabili come le argille o parzialmente permeabili come le sequenze di pozzi terrazzati, dopo un accurato calcolo delle portate di piena, per mantenere principio dell'invarianza idraulica bisognerà progettare ed adottare sistemi di trattenuta delle acque meteoriche, quali:

- Vasche di accumulo (Fig. 26);
- vasche di laminazione per ridurre la velocità di deflusso delle acque (Fig. 27);
- bacini di laminazione (Fig. 28);

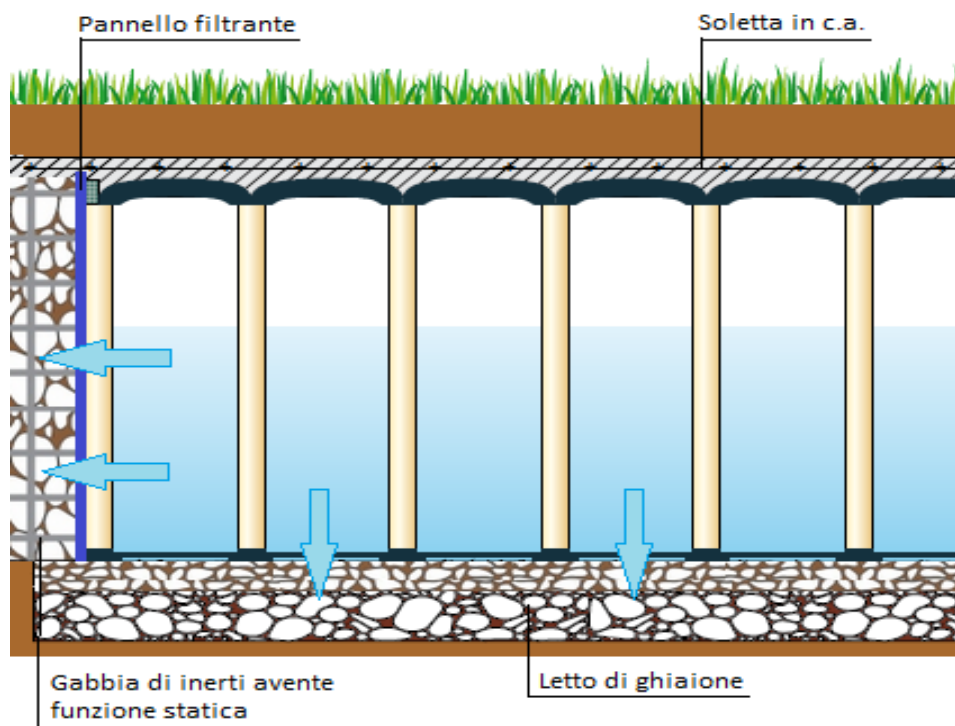


Fig. 26 - Schema di una vasca di accumulo.



Fig. 27 –Vasca di laminazione.



Fig. 28 –Bacini di laminazione

CAP. IV. ATTIVITÀ COMMERCIALI.

ART. 89. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI ESERCIZI.

- 1 - Ai fini della presente normativa si assumono le classificazioni degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 28/99 e il DPRS 11 luglio 2000 relativamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita ed alle grandi strutture di vendita, nonché si definisce:
- superficie globale lorda (SI), la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superfici accessorie (Sv + Sa);
 - superficie di vendita (Sv), la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi, esclusi porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori; negozi tradizionali: sono quelli del dettaglio tradizionale, a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista);
 - servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie;
 - servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, medico sanitarie, assistenziali, sociali.

ART. 90. DIRETTIVE DI POLITICA COMMERCIALE.

- 1 - La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:
- nelle zone consolidate o di completamento, aggregare gli eventuali nuovi negozi a quelli esistenti, in modo da formare gradualmente - nel tempo e nello spazio - dei sistemi commerciali, in forma di sequenza o d'insieme;
 - nelle zone di sviluppo con sufficiente capacità ricettiva, organizzare dei nuclei o centri commerciali, in edifici specializzati; laddove la ricettività non lo giustifichi, costruire dei sistemi commerciali, possibilmente in edifici specializzati;
 - evitare che nel centro storico si localizzino eventuali attività commerciali fortemente polarizzanti (grandi esercizi commerciali o grandi negozi) cioè suscettibili di provocare fatti di congestione del traffico (pedonale, veicolare, di carico e scarico), quando non esistano idonee condizioni insediative (aree pedonali, facilità di accessibilità, svincoli, etc...). Lo stesso criterio si applica agli altri settori urbani, alle nuove iniziative commerciali ed alle attività estranee alla residenza (commercio all'ingrosso);
 - localizzare eventuali grandi strutture commerciali - se previste da eventuale piano sovracomunale - in zone di facile accessibilità, per le quali sia possibile realizzare un'adeguata infrastrutturazione (svincoli, accessi pedonali protetti, ampi parcheggi, vaste aree di manovra, verde pubblico, etc...); integrare, dove possibile, le attrezzature commerciali con i servizi paracommerciali e con altre attrezzature pubbliche (o servizi extracommerciali); realizzare la massima accessibilità pedonale e veicolare ai sistemi ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico;
 - realizzare, in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuse (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori; nonché una buona dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;

- realizzare - laddove previste (direttamente od in concessione) - idonee strutture edilizie, per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare.

ART. 91.
DESTINABILITÀ COMMERCIALE DEGLI EDIFICI.

- 1 - La destinazione commerciale di superfici di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme sia alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle presenti NdA.
- 2 - I nuovi esercizi commerciali in edifici nuovi od esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.
- 3 - Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di localizzazione, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti, sine die, dagli attuali intestatari dell'autorizzazione di commercio ed i loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell'autorizzazione, l'esercizio potrà essere confermato nell'edificio che lo ospita solo se sarà reso compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme.

**CAP. V.
NORME TRANSITORIE E FINALI.**

**ART. 92.
EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.**

- 1 - Si considerano in contrasto con la destinazione di zona:
 - a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
 - b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;
 - c) gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda del personale direttivo e di custodia.

- 2 - Sino alla loro demolizione o conversione ad uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:
 - gli edifici del gruppo b), quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati - sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG - del 15% rispetto alla SIp utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; si usano, a tal fine, i parametri della zona;
 - gli edifici abitativi in zona agricola possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della SIp esistente è ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico; gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologica e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. È escluso comunque l'ampliamento.

**ART. 93.
EDIFICI ABUSIVI.**

- 1 - Si considerano edifici "abusivi" gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (LE, CONC, AUT) od in vistosa difformità da esso. L'AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

- 2 - Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti o meno dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento, salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria, ai sensi della L.n.47/85 e delle L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

- 3 - Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di opere interne e manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione.

ART. 94.

ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE.

- 1- Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico - edilizia vigente che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti NdA, è sostituita con quanto previsto dalle tavole del PRG e dalle relative norme urbanistiche.

ART. 95.

SALVAGUARDIA DEL PRG.

- 1 - Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico - edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NdA.