



COMUNE DI CASTELLANA SICULA
PROVINCIA DI PALERMO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Progetto di revisione del
PIANO REGOLATORE GENERALE

VISTI:

“Tavola adeguata alla prescrizioni di cui al D.A. n° 407/GAB del 07/09/2015 (parere motivato VAS) nonché alle prescrizioni di cui al D.D.G. n. 918 del 12/12/2011 (VINCA), parere Genio Civile di Palermo prot. n° 53645 del 17/05/2011 e al 7° correttivo del PAI, giusto Decreto Presidente della Regione Siciliana n° 183/Serv. 5° S.G. del 11/06/2015 ”

ELABORATO: *Norme Tecniche di Attuazione*

PROGETTISTI: *UFFICIO DI PIANO*

Geom. Restivo Carmelo

Dott. Ing. Conoscenti Pietro

Collab.: *Geom. Faillaci S. - Calistro M. - Giunta L.*

Il Consulente Urbanistico: *Dott. Ing. Tumminello Sergio*

Il Geologo: *Dott. Abbate Giuseppe*

Il Redattore della VIAS: *Dott. ssa Sambataro Santina*

Il Segretario Com.le: *Dott. Bonomo R.*

Studio Agr. For.le : *Dott.ssa Marchiafava Donatella*

il Sindaco: *Dott. Intrivici Giuseppe*

DATA:

Giugno 2010
adeguato

Novembre 2015

SCALA:

Codice:

Tavola:

5

Allegato:

CAPO I : NORME PRELIMINARI

Art. 1 - FINALITA`

Le presenti norme di attuazione del P.R.G., dettate in esecuzione delle vigenti leggi nazionali e regionali inerenti la materia, hanno la finalità di specificare e precisare la disciplina urbanistica nel quadro delle indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Regolatore Generale nel territorio del Comune.

Art. 2 - AMBITI DI RIFERIMENTO

I soggetti, enti pubblici od enti privati o singoli privati, che intendono esplicitare attività di trasformazione urbanistica o di intervento edilizio in qualunque parte del territorio del Comune, sono tenuti a rispettare le presenti norme unitamente alle destinazioni d'uso dei suoli indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diverse scale del Piano Regolatore Generale, si intendono valide le indicazioni contenute nell'elaborato grafico a scala maggiore.

Art. 3 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE

Il Piano Regolatore Generale considera la totalità del territorio comunale; descrivendo :

- la rete delle principali vie di comunicazioni e dei relativi impianti;
- la divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee con la precisazione della destinazione funzionale, dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché le opere e gli impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- le norme per l'attuazione del piano.

Art. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE

Il territorio comunale, al fine della suddivisione nelle zone territoriali omogenee di cui al successivo articolo, viene classificato in relazione alle destinazioni d'uso nella seguente maniera:

- **zone residenziali**, ove è ammessa la funzione principale abitativa e le altre ad essere annesse che non entrino in conflitto o rechino insalubrità alla residenza, ed in particolare negozi per attività commerciali limitatamente agli **esercizi di vicinato** definite dalla vigente normativa sul commercio, uffici per attività di servizi o studi professionali;
- **zone turistiche**, ove è ammessa la attività di turismo con la realizzazione di alberghi e strutture alberghiere, piazzole di sosta attrezzate per tende, roulotte, camper e simili, nonché piccole costruzioni per la residenza del gestore del complesso e per i servizi comuni (bar – ristorante - servizi igienici - minimarket);

- **zone produttive (artigianali e/o commerciali)**, ove sono ammesse le attività o le imprese denominate come artigiane ai sensi delle vigenti leggi ed in via subordinata piccole industrie con non più di 50 addetti, con esclusione comunque di quelle attività classificate come insalubri, dannose o nocive secondo le legislazioni nazionale o regionale; sono ammesse, in connessione con l'attività principale, costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, mensa, portineria, abitazioni del custode e del personale eventualmente strettamente necessario per assicurare la continuità del processo produttivo; in dette zone sono altresì ammesse le attività commerciali limitatamente alle **medie e grandi superfici di vendita** per come definite dalla vigente legge sul commercio;
- **zone agricole**, ove è ammessa in via principale l'attività agricola ed in via subordinata la residenza dei lavoratori agricoli, le attività connesse con la trasformazione o la conservazione dei prodotti agricoli, l'agriturismo;
- **zone boschive**, ove l'unica attività ammessa è quella della forestazione; altre attività [ed in particolare le pratiche agrituristiche e ricreative] sono eventualmente da ammettere solo per manufatti e/o attività preesistenti in quanto non entrino in conflitto con quella principale;
- **zone agricole specializzate per fiere e mostre agricole**, ove è ammessa la costruzione di manufatti per ospitare fiere e/o mostre agricole ;
- **zone di protezione idrogeologica**, ove sono ammesse l'attività agricola e l'agriturismo in quanto non entrino in conflitto o siano di nocimento al fine principale della protezione idrogeologica del territorio;
- **zone per attrezzature collettive**, ove sono ammesse esclusivamente quelle funzioni dirette al soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dalle leggi;
- **zone per attrezzature o servizi di interesse generale**, ove sono ammesse quelle attività o quegli impianti volti al soddisfacimento di finalità, standard o necessità di carattere collettivo generale;
- **zone vincolate o sottoposte a speciale disciplina**, ove ogni attività è subordinata alla salvaguardia di interessi generali, meglio specificati caso per caso.

Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE

Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del P.R.G. ed in relazione al disposto del D.M.2/4/1968 n.1444, e` suddiviso nelle zone di cui al successivo art.6, secondo le indicazioni dei rispettivi simboli grafici negli elaborati del P.R.G.

La destinazione funzionale fa riferimento alle definizioni riportate nell'art.4 delle presenti norme d'attuazione ed a quelle specifiche d'uso eventualmente riportate nei grafici del piano.

Dette destinazioni sono inderogabili; può procedersi a modifiche, costituenti varianti, per le finalità, nei limiti e con le procedure fissate dalle vigenti disposizioni legislative regionali e nazionali ed in successivo articolo precisate.

Art. 6 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale per gli scopi di cui al precedente articolo è suddiviso nelle seguenti zone :

1) Zone territoriali omogenee "A"

1.1 A = zone residenziali dei centri storici;

2) Zone territoriali omogenee "B":

2.1. B1 = zone residenziali dei centri edificati;

2.2. B2 = zone residenziali di completamento dei centri edificati;

3) Zone territoriali omogenee "C":

3.1. C1 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

3.2. C2-PEEP = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana per edilizia convenzionata, sovvenzionata e/o popolare;

4) Zone territoriali omogenee "D":

4.1. DA = zona "D" a destinazione produttiva artigianale;

4.2. DE = zona "D" a destinazione produttiva artigianale esistente;

4.2. DC = zona "D" a destinazione produttiva commerciale;

5) Zone territoriali omogenee "E" :

5.1. E1 = zone "E" a destinazione agricola;

5.2. E2 = zone "E" a destinazione boschiva;

5.3. E3 = zone "E" a destinazione specializzata per ospitare fiere e/o mostre agricole

6) Zone territoriali omogenee "F":

ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE

6.1. F-A = zona "F" per attrezzature generali a livello comunale quali centri culturali, religiosi, sanitari, assistenziali;

6.2. F-S = zona "F" per attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi;

6.3. F-T zona "F" per attrezzature comuni ed impianti tecnico-distributivi.(Discariche (R) - depurazione (D) e sollevamento (S));

6.4. F-C = zona "F" per attrezzature cimiteriali

6.5. F-M = zona "F" per mattatoio;

6.6. F-V = zona "F" per aree a verde pubblico od attrezzato a livello comunale;

6.7. F-T [C] = zona "F" per aree destinate alla costruzione caserma carabinieri;

6.8. F-T [R] = zona "F" per aree destinate alla gestione dei rifiuti

7) Zone territoriali omogenee "P" :

7.1. P = zone "P" per aree da destinare a parcheggi pubblici;

7.2. P-COM = zone "P" per area multifunzionale da destinare a parcheggi, stazione autobus, mercato, ecc.

8) Zone territoriali omogenee "T" :

8.1 TA = **zone turistico-alberghiere**, ove sono ammesse attività alberghiere, attività di residenze (limitatamente connesse all'attività alberghiera) ed attività connesse di pubblici esercizi per la ristorazione o lo spettacolo, attività commerciali ed uffici

per attività connesse al turismo e la ricreazione in dette zone è consentito insediamenti turistici in complessi all'aria aperta.

8.2 = TA1 = **zona turistico-alberghiera in esecuzione di sentenza T.A.R.**

8.3.= TS = **zone per insediamenti turistici stagionali** : In detta zona l'intervento si attua per singola concessione per consentire iniziative private al fine di contrastare lo stato di abbandono dei piccoli appezzamenti di terreno, marginali rispetto alla attività agricola.

9) Zone a verde "V"

9.1. V1 = zone "V" destinate a verde privato a livello di zona territoriale omogenea;

9.2. V2 = zone "V" destinate a verde pubblico a livello di zona territoriale omogenea;

9.3. V3 = zone "V" destinate a verde di rispetto dei servizi generali, dei corsi d'acqua, delle sedi stradali o delle zone boscate.

9.4. VS = zone "V" destinate a verde attrezzato sportivo a livello di zona territoriale omogenea;

10) Zone territoriali omogenee "AC" per attrezzature comuni :

10.1. AC = Zone destinate ad ospitare attività pubbliche di interesse collettivo quali uffici comunali, centri sociali, centri religiosi, biblioteche e simili;

10.2. AS = Zone destinate ad attrezzature sportive (campo poliuso di nociazzi)

11) Zone territoriali omogenee "I" per attrezzature scolastiche:

11.1. I = Zone destinate ad ospitare scuole (pubbliche o private) di ogni ordine e grado escluso gli istituti per l'istruzione post-secondaria od universitaria

Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata contemporaneamente in più modi, chi intende attuare urbanisticamente la predetta area può scegliere una sola classificazione con la quale intende operare.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

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

CAPO II : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

Art. 8 - MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo e/o di intervento edilizio nei limiti previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti norme.

Art. 9 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo è costituito da :

- a) Piano Regolatore Particolareggiato;
- b) Piano per Insediamenti Produttivi ex art. 27 L.865/1977 ed ex art. 18 L.R.71/1978;
- c) Piani o Programmi Costruttivi per Edilizia Economica e Popolare ex L.167/1962, ex L.865/1971 ed ex L.R.71/1978;
- d) Piani di Recupero ex L.457/1978.

I suddetti piani, tutti di iniziativa pubblica ad eccezione dei Piani di Recupero che possono anche essere di iniziativa privata sono strumenti urbanistici esecutivi, per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale può altresì avvenire per mezzo di:

- e) Piani di Lottizzazione, strumento urbanistico di iniziativa privata per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono parimenti applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

I piani attuativi di cui ai precedenti punti c), d) ed e) possono derogare dalle norme sull'estensione minima dei piani attuativi, dettate per le varie zone territoriali omogenee nei successivi articoli, purché sia raggiunta la funzionalità dell'intervento in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'attuazione dell'intervento medesimo.

Il piano urbanistico si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nei modi e con i limiti stabiliti dalle presenti norme d'attuazione e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 10 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

I contenuti dei Piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalla Ln n.1150/42 e dalle Lr n.71/78, e n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni. In particolare la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;

- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano urbanistico esecutivo e in quelle regolate da Piani urbanistici esecutivi approvati e comunque nell'ambito delle zone omogenee «B», il Prg si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori, secondo le modalità definite dal Regolamento edilizio comunale.

Art. 13 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI

Si definisce isolato ogni porzione di terreno edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

L'edificazione all'interno dell'isolato può avvenire tramite la formazione di comparti edificatori con le procedure di cui all'art.23 L.1150/1942 ed art.11 L.R.71/1978.

Art. 14 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Nelle procedure di formazione dei comparti e per la razionale utilizzazione edilizia dei lotti o degli isolati possono essere previsti dalle norme degli strumenti attuativi trasferimenti o compensi di cubatura, onde ripartire nella maniera più equa benefici e vantaggi fra tutti i proprietari interessati.

Detti trasferimenti sono ammessi esclusivamente fra lotti appartenenti ad un medesimo isolato o fra lotti finitimi.

Nelle sole zone a destinazione agricola (zone E) è ammesso trasferire, a mezzo atto d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la volumetria realizzabile su uno o più lotti di terreno anche non confinanti su un unico lotto di terreno, purché i vari lotti appartengano ad un unico proprietario e purché in ogni caso la densità edilizia risultante non superi di 2 volte quella ammessa nella zona su cui insisterà la costruzione.

Art. 15 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI

Per le sistemazioni edilizie in dipendenza di procedure attuative di strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art. 20 L.1150/1942.

Art. 16 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA` PUBBLICHE

Nei casi in cui, nell'attuazione degli strumenti urbanistici, delle aree cessino di fare parte del suolo pubblico o non si prestino da sole all'utilizzazione edilizia, si applicano le procedure ex art.21 L.1150/1942.

Art. 17 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE

Per le rettifiche di confini che si rendono necessarie per l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art.22 L.1150/1942.

Ove in dipendenza della formazione del Piano Regolatore Generale privati proprietari debbano cedere superfici per la formazione di vie o piazze pubbliche si applicano le procedure ex art.24 L.1150/1942.

Art. 18 - NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA

- 1) Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata, in relazione alla L.183/1989 e Decreto Regionale n.298/41 del 04/07/2000 e successive modifiche ed integrazioni, come zona a rischio di frana od a rischio di esondazione, le previsioni normative regionali e/o nazionali sono prevalenti rispetto a quanto previsto dalle presenti norme di attuazione ed ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata al rispetto delle vigenti normative regionali e/o nazionali e quindi alla eventuale nuova classificazione dell'area.
- 2) Nel caso che un'area ricada in zona soggetta a tutela in base a normativa regionale e/o nazionale ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata all'acquisizione del nullaosta dell'Ente che tutela la zona in cui ricade l'area di intervento. A titolo puramente esemplificativo si citano:
 - l'acquisizione del nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali per le aree tutelate ai sensi della L.431/1985 e ss. mm. ed ii.;
 - l'acquisizione del nullaosta dell'Ente Parco per le aree ricadenti nel perimetro del Parco per come evidenziato nei grafici del Piano Regolatore Generale e comunque per come riportato nei grafici allegati al Decreto Istitutivo del Parco e ss.mm.ii.;
 - l'acquisizione del nullaosta dell'Ufficio del Genio Civile in quanto l'intero territorio comunale è classificato come zona sismica.
 - *acquisizione preventiva della Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357/97 e s.m.i. per gli interventi ricadenti nei Siti di Natura 2000*

- 3) Per quanto in specifico attiene alle classificazioni di pericolosità di zona desunte da rilievi di PRG, esse sono state individuate e quantizzate in conformità alle procedure di P.A.I., quali prescritte dal D.P. Reg. Sic. n. 538 del 20.09.2006. In conseguenza tutte le aree dichiarate pericolose, sia esse determinate da pianificazione P.A.I. o da rilievi geologici di P.R.G., sono da intendere assoggettate alle corrispondenti discipline e/o limitazioni edificatorie stabilite nel suddetto D.P. Reg. Sic. n. 538 del 20/09/2006 (Cap.11 - Norme di Attuazione), cui si rimanda per la individuazione delle attività edilizie e/o urbanistiche e/o di trasformazione del territorio eventualmente ammissibili.
- 4) Nel caso in cui un'area in conseguenza di una qualunque classificazione sopra riportata sia esclusa da ogni nuova edificazione, sono in ogni caso consentite le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sui manufatti esistenti.
- 5) (COMMA INTRODOTTO *in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.A. /GAB n° 407 del 07/09/2015 contenenti i punti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 di seguito riportati, per facilità di lettura come i punti a) b) c) d) ed f nonché alle prescrizioni di cui al D.D.G. n. 918 del 12/12/2011*)
- a) All'interno dei Siti Natura 2000 gli interventi di forestazione dovranno essere supportati da uno studio che valuti scientificamente la sostenibilità dell'intervento con emergenze florofaunistiche dell'area prescelta; dovranno essere esclusi da tutti gli interventi le aree in cui insistono habitat riferibili a quelli di cui alla Direttiva 92/43/CEE.
- c) All'interno del territorio del Comune di Castellana Sicula, tutte le essenze vegetali utilizzati nelle attività silvo-culturali dovranno provenire da germoplasma autoctono al fine di non ibridare il patrimonio genetico caratterizzante tale comprensorio
- d) Devono essere adottati criteri di gestione forestale che limitino la ceduzione ed il taglio; non è consentito in qualsiasi caso, all'interno dei Siti Natura 2000 anche ai fini della prevenzione degli incendi, le attività di decespugliamento, pulizia del bosco che comporti tagli al sotto bosco, l'asportazione della lettiera, di alberi morti di tronchi secchi caduti al suolo e di materiale legnoso residuo di utilizzazioni boschivi e di legname secco.
- e) La realizzazione di parchi eolici e/o fotovoltaici non integrati e/o parzialmente integrati all'interno dei Siti Natura 2000 *S.I.C. ITA 020004 "Monte S. Salvatore, M. Catarineci, Vallone Mandarinini, Ambienti Umidi", S.I.C. ITA 020015 "Complesso calanchivo di Castellana Sicula" e Z.P.S. ITA 020050 "Parco delle Madonie"*, causerebbe gravi impatti sugli habitat e sulle specie tutelate e pertanto non è da attuare.
- f) Fanno parte integrante della revisione del P.R.G. del Comune di Castellana Sicula:
- I formulari e le perimetrazioni dei Siti di Rete Natura 2000 *S.I.C. ITA 020004 "Monte S. Salvatore, M. Catarineci, Vallone Mandarinini, Ambienti Umidi", S.I.C. ITA 020015 "Complesso calanchivo di Castellana Sicula" e Z.P.S. ITA 020050 "Parco delle Madonie"*;
 - Le unità funzionali della rete ecologica siciliana;

- I boschi e le aree con formazione rupestri, ripariali e della macchia mediterranea (ai sensi del DPRS del 28/06/2000) individuando correttamente le relative fasce di rispetto;
- Le cartografie allegate allo studio di incidenza ed al Piano di Gestione "Monti Madonie".

Inoltre:

- E' vietata la realizzazione di interventi negli spazi liberi urbani in cui sono presenti specie vegetali endemiche;
- Mantenere le aree in cui insistono impianti di colture specializzate garantendone le condizioni ottimali;
- Promuovere politiche per la fruizione, recupero, la conservazione, valorizzazione e salvaguardia dove è presente il patrimonio storico insediativo rurale (masserie, mulini etc..)

6) (COMMA INTRODOTTO *in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla nota del 17/05/2011, prot. n. 53645 emanate dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo*)

Occorre osservare ed adempiere a quanto contenuto nello studio geologico e negli elaborati ed in particolare alle raccomandazioni e prescrizioni del paragrafo 9- soprattutto con riferimento alle fasce di salvaguardia ed alle zone in cui sono presenti pericolosità geologiche; altresì per le verifiche idrauliche il tempo di ritorno indicato di 200 anni si intende come valutazione minima, tenuto conto che le stesse dovranno essere basate sulle normative vigenti.

Per quanto attiene i pozzi e le sorgenti ad uso potabile, fermo restando il divieto assoluto di ogni attività urbanistica in corrispondenza della zona di tutela assoluta di raggio pari a 10 ml nell'introno del pozzo, occorre al più presto redigere per le aree di rispetto del raggio di 200 ml. apposito studio di settore, "piano di tutela delle acque", ai sensi dell'art. 4 del D.P.R.236/88, del Decreto legislativo 152/99 e della legge 152/2006. In assenza di tale studio e della necessaria regolamentazione regionale in materia, cautelativamente, è vietata ogni ulteriore edificazione e/o urbanizzazione delle aree e, comunque, non possono essere esercitate le attività o destinazioni di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88 e successive modifiche ed integrazioni normative.

Nel caso in cui, già in atto, in tali aree esistono edifici, non è consentito alcun ampliamento dell'edificato e/o inserimento di nuove infrastrutture varie. In ogni caso vanno eliminate, al più presto, le potenziali fonti di inquinamento, approntate le eventuali bonifiche dei siti degradati e realizzate tutte le opere essenziali alla salvaguardia della falda, quali: messa in sicurezza delle eventuali reti fognarie, eliminazione degli scarichi sul suolo e sottosuolo, captazione ed allontanamento dall'area delle acque piovane che interessano le opere pubbliche e private in atto insistenti all'interno della zona di rispetto, etc.

E' fatto obbligo di porre in essere interventi di salvaguardia e consolidamento nelle aree in cui insistono manufatti e/o impianti antropici esposti a pericolosità geologica ed idrogeologica in cui è stato inibito l'uso urbanistico; ciò al fine di mitigare ed eliminare il rischio idrogeologico ed ambientale, per questi ultimi , anche, attraverso interventi di bonifica. In tali situazioni non è consentito ulteriore carico insediativo e/o ampliamento delle attività.

Per tutti gli altri aspetti si rimanda agli studi geologici, indagini geognostiche ed elaborati prodotti che sono parte integrante del Piano.

CAPO III : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

Art. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Densità edilizia fondiaria : e` il volume in metri cubi (mc.) che si può costruire su ogni metro quadro (mq.) di area edificabile del lotto di terreno;

Area edificabile : e` la porzione di lotto suscettibile di utilizzazione edilizia;

Area coperta : e` la proiezione orizzontale massima sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori su di esso insistenti;

Area libera : e` quella porzione di zona territoriale omogenea, edificabile, che non e` da considerare edificata [asservita cioè ad altre aree già edificate] per assicurare il rispetto della densità edilizia fondiaria massima ammessa nel lotto o nell'isolato; nella condizione giuridica di non edificabilità vanno considerati gli asservimenti derivanti da atti d'obbligo o convenzioni trascritte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Rapporto di copertura : e` il rapporto fra l'area coperta e l'area edificabile di un lotto di terreno;

Altezza massima dell'edificio o di una sua porzione : e` la differenza di quota fra l'estradosso del solaio di copertura del più alto vano abitabile ed il piano di campagna sistemato;

Distanza fra fabbricati, da ciglio stradale o da confini : e` la minima distanza misurata in proiezione orizzontale fra l'edificio in esame e l'elemento da cui si vuole osservare il distacco;

Numero di piani fuori terra : e` il numero massimo di piani abitabili interamente fuori terra di un edificio;

Volume massimo ammesso : e` il prodotto fra l'area edificabile di un lotto e la densità edilizia fondiaria massima ammissibile per la zona territoriale in cui ricade il lotto edificabile di terreno;

Sede stradale : e` l'insieme delle parti viabili, sia carrabili che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, siano esse transitabili o non transitabili, quali parapetti, rilevati, trincee, o fasce di verde di rispetto, purché incluse nelle cosiddette fasce di pertinenza della sede stradale;

Ciglio stradale : e` la linea limite della sede stradale;

Lotto di terreno : e` ogni porzione di isolato (per come definito al precedente art.13) avente la superficie minima per l'edificazione per come stabilita nei successivi articoli per le varie zone territoriali omogenee.

Art. 20 - MODALITA` DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'area edificabile di un lotto si ottiene da quella totale del lotto detraendo gli spazi da cedere per la formazione di vie e piazze pubbliche o comunque destinati ad uso pubblico; si considerano invece facenti parte dell'area edificabile di un lotto gli spazi privati destinati a parcheggio in attuazione del disposto di cui al successivo art. 21.

L'area coperta di un lotto comprende la proiezione orizzontale di corpi od elementi a sbalzo, porticati, tettoie e verande; restano invece esclusi i balconi aperti su tre lati, le pensiline d'ingresso all'edificio, le parti d'edificio completamente sotterranee.

L'altezza massima di un edificio o di una sua porzione, nel caso di copertura a falde con pendenza superiore al 40% si computa dalla quota media della struttura di copertura; nel caso di coperture a falde con pendenza inferiore od uguale al 40% si computa dalla massima quota di gronda della copertura; nel caso di vie o terreni in pendenza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata [ma in ogni caso l'altezza massima di un qualsiasi elemento non può eccedere per più del 20% il valore mediano]; nel caso di edifici a gradoni, l'altezza massima va verificata per ogni corpo di fabbrica costituente l'edificio.

Il distacco da edifici, da ciglio stradale o da confini si misura da un qualsiasi elemento appartenente all'edificio, anche se aperto o scoperto, con la sola esclusione di cornicioni, gronde, elementi a sbalzo calpestabili aperti su tre lati e pensilina d'ingresso all'edificio.

Il volume di progetto e' la somma dei prodotti di ciascuna porzione di area coperta per la relativa altezza massima, essendo l'area coperta e l'altezza massima definite e misurate per come sopra.

Il volume totale insistente su un lotto di terreno edificabile è dato dalla somma del volume di progetto e di quello di eventuali costruzioni, già insistenti sul lotto e che si intendono mantenere, calcolato con le stesse modalità adoperate per il calcolo del volume di progetto.

Detto volume totale, al fine di verificare il rispetto della normativa urbanistica sulla densità fondiaria massima, deve risultare non maggiore del volume massimo ammesso sul lotto, per come definito al precedente articolo.

Art. 21 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di spazi per parcheggi nella misura sopracitata é stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zone omogenee "A" o "B" la superficie da destinare a parcheggi, nel senso in esame, può essere ridotta alla metà delle quantità prima dette.

Nelle zone produttive del settore secondario la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile;

Nelle zone commerciali e direzionali la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile;

Nelle zone alberghiere la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio. Le disposizioni del presente articolo non si applicano ai progetti già approvati e convenzionati.

Art. 22 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI

Le sezioni stradali per vie destinate al pubblico transito dovranno avere le dimensioni minime stabilite in sede di elaborati grafici di P.R.G., che qui si intendono richiamate.

In particolare, in sede di formazione di piani attuativi, tutte le strade in zone a destinazione residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SR" nella apposita tavola grafica, tutte le strade in zone a destinazione diversa da residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SP" nella apposita tavola grafica.

Le strade di P.R.G. avranno sezione minima uguale a quella denominata nell'apposita tavola grafica.

Nei casi di intervento di adeguamento della sezione stradale di fatto a quella di progetto di P.R.G., l'allargamento della sezione stradale avverrà in maniera simmetrica rispetto all'asse stradale di progetto.

Ove nella tavola di progetto non sia riportato asse stradale di progetto, è da considerare asse stradale di progetto la mezzeria della sezione stradale esistente.

Art. 23 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI

- **Distacchi minimi assoluti fra fabbricati** : in tutte le zone omogenee territoriali diverse dalle zone "A" e "B" e` prescritta la distanza minima inderogabile di mt. 10.
- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "B" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti una distanza minima assoluta pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata se gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12.
- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "B" la distanza minima tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione di quelle cieche od a servizio di singoli insediamenti, debbono essere pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - a) ml. 5 per lato su strade di larghezza inferiore ai ml. 7;
 - b) ml. 7,50 per lato su strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
 - c) ml. 10 per lato su strade di larghezza superiore ai ml. 15.
- Nel caso le distanze come sopra calcolate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse andranno maggiorate fino a raggiungere una misura corrispondente all'altezza stessa.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle ora dette nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici esecutivi che contemplino previsioni planovolumetriche.

- Le succitate maggiorazioni sui distacchi fra edifici con interposta strada debbono intendersi come distacchi minimi inderogabili [in tutte le zone territoriali omogenee diverse dalla zona "B"] dal ciglio stradale nelle aree urbane.
- I distacchi minimi inderogabili dai cigli stradali, fuori dal perimetro dei centri abitati e delle aree di espansione, sono quelli stabiliti dal vigente **Codice della Strada**.
- Non è ammessa la costruzione sul confine in nessuna zona del territorio comunale, ad eccezione di quelle classificate dal P.R.G. come zone "A" e "B".
- Sono in ogni caso da rispettare le norme eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente normativa antisismica (L.64/1974 e successivi Decreti Attuativi).

Art. 24 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITÀ

Tutto intorno alle seguenti zone o manufatti od impianti si devono osservare le fasce di rispetto minime di seguito riportate:

- zona cimiteriale "S.Barbara": 100 metri
- zona cimiteriale S.Giuseppe : misura in deroga ml. 50;
- impianti di trattamento dei rifiuti (solidi o liquidi) : 100 metri;
- boschi : 200 metri (salvo quanto più favorevole previsto da leggi regionali);

Le aree ricadenti nelle suddette fasce di rispetto si intendono destinate a zone "V3" – Verde di rispetto e seguono pertanto la normativa di attuazione precisate nell'apposito successivo articolo.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto per la parte latitante le zone edificabili del P.R.G.(zone "B", "C", "D", "E") sono computate ai soli fini del calcolo della volumetria edificabile sul lotto, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni di zona e della inedificabilità della fascia stessa.

Art. 25 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art.10 della L.R.37/1985 i mutamenti fra le varie destinazioni d'uso ammesse per le varie zone omogenee, secondo quanto descritto agli artt.4 e 5 delle presenti N.T.A., sono autorizzate dal Competente Organo Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto o previo eventuale adeguamento delle superfici ad uso collettivo previste dalle presenti N.T.A. od in mancanza dal D.M.2/4/1968 n.1444.

La variazione di destinazione d'uso è consentita ove la nuova destinazione d'uso, ancorché prevista, sia compatibile con le caratteristiche della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile oggetto della variazione.

La compatibilità deve essere accertata in particolare con riferimento alla situazione igienico-sanitaria ed ai volumi di traffico che la nuova destinazione d'uso indurrà nella zona omogenea.

Risulta in ogni caso esclusa, ai sensi art.10 L.R.37/1985, la variazione di destinazione d'uso da produttivo (commerciale, industriale od artigianale) a residenziale nelle zone territoriali omogenee D e nelle zone omogenee E.

Nelle zone omogenee a destinazione mista (residenziale - non residenziale) non può, in nessun caso, essere variata la percentuale massima di uso residenziale prevista dalle presenti N.T.A., ciò con riferimento ad ogni singolo lotto.

Art. 26 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio delle varie zone territoriali, nelle quantità previste dal D.M. 1444/1968 sono già localizzate in sede di formazione o revisione del P.R.G., salvo che non specificato altrimenti dalle presenti N.T.A.

Il contributo dovuto per legge da chiunque operi una trasformazione urbanistica od edilizia del territorio è quindi in linea generale interamente monetizzato e deve essere corrisposto all'atto del rilascio della concessione edilizia nei modi prescritti.

Peraltro, in aggiunta a quanto previsto in sede di P.R.G., in sede di redazione di un qualsiasi strumento urbanistico attuativo (per come definito all'art.8) ed all'interno della superficie oggetto dello strumento medesimo devono essere previste le seguenti aree per opere di urbanizzazione :

- a) rete stradale con le caratteristiche previste dal P.R.G. e da allacciare alle rete stradale pubblica di P.R.G. o di altro Piano attuativo già approvato;
- b) spazi per parcheggi in ragione di 1 mq. per ogni abitante insediato;
- c) spazi a verde in ragione di 4.5 mq. per ogni abitante insediato.

Le aree di cui al punto a) saranno cedute gratuitamente in proprietà all'Amm.ne Comunale, mentre quelle di cui ai punti b) e c) (la cui proprietà è in ogni caso da cedere all'Amm.ne Comunale) andranno in detrazione del contributo di urbanizzazione, con le modalità prescritte da apposito regolamento.

In sede di atto di convenzione allegato allo strumento urbanistico attuativo, può essere convenuto che le opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal concessionario rimangano in uso esclusivo del concessionario medesimo, restando in tal caso di suo esclusivo onere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime.

CAPO IV : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI

Art. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

- 27.1.** Le zone omogenee storiche "A" sono costituite dai nuclei degli antichi abitati il cui impianto morfologico urbano e la stessa dei manufatti edilizi vanno preservati. Tali zone sono classificate in relazione, sia agli impianti morfologici del nucleo urbano cui appartengono, sia in relazione alle tipologia edilizie che li caratterizzano.
- 27.2.** In tutte le zone "A" sono solo ammessi interventi finalizzati sostanzialmente al recupero evitando alterazioni dei volumi esistenti e dell'aspetto tecnico-formale delle superficie esterne. Queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G., sono altresì, zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 1 e 2, della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 27.3.** L'Amministrazione comunale provvede con deliberazione del Consiglio comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione e/o della autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978, con le modifiche ed integrazioni disposte dal legislatore siciliano nell'ambito regionale.
- 27.4.** Per le aree e per gli immobili non assoggettati ai piani di recupero e sino alla approvazione degli stessi, nelle zone "A" si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a, b, c, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, fermo restando, comunque, i particolari vincoli di cui al successivo comma, e salve le disposizioni di cui ai successivi commi 21.6. e 21.7..
- 27.5.** I fabbricati compresi nelle zone storiche sono soggetti a particolari vincoli riportati nelle tavole di piano, e cioè:- edifici di interesse architettonico/ambientale, individuate nella tavola del P.R.G., sono soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c), dell'art. 20, nella legge reg. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della legge 1 giugno 1939, n.1089 sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.
- 27.6.** Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente delle zone storiche "A" per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza, in tali zone sono, altresì, ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti a "casa albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunioni, esercizi di vicinato, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti e senza alterazione dei volumi.

Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1"

Tali zone riguardano parti dei centri abitati di Nociuzzi, Calcarelli e Castellana.

L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento nonché alle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

28.1 per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc./mq.;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc., riducibili a 5 mq./100mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- c) H = altezza massima = ml. 11,00;

28.2 per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200:

- a) V = volume massimo consentito = mc. 1000;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc. , riducibili a 5 mq./100 mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;
- c) H = altezza massima = ml. 11,00;

28.3 per i lotti che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000:

- a) I_f = densità di fabbricabilità territoriale = 3,5 mc/mq, in caso di demolizione e ricostruzione è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non eccede il 70% dell'indice preesistente
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10mq./100 mc., riducibili a **5 mq./100 mc.** nei casi di demolizione e ricostruzione;**
- c) H = altezza massima = non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque non superiore a ml. 11;**

L'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, applicando gli indici di cui al precedente comma. La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, varia e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

28.4 In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi, il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione e/o piano di lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti.

Si applicano i seguenti indici:

- a) I_f = densità di fabbricabilità territoriale = 3,5 mc/mq; in caso di demolizione e ricostruzione è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non eccede il 70% dell'indice preesistente
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;**
- c) S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria:**
 - c.1.)** parcheggi = 1mc ad abitante;
 - c.2.)** verde attrezzato = 1,50 mq./100mc.;
- d) S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 5 mq./100mc. Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, in caso di lottizzazione vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di**

quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

- e) **aree di verde privato = 3 mq./100 mc.;**
- f) **H = altezza massima = ml. 8,00 con non più di due elevazioni fuori terra;**
- g) **distacchi:** edificazione sul preesistente allineamento stradale; distanza minima dai confini = 5 metri; distanza minima dai cigli stradali = 5 metri per strade di sezione non superiore a metri 15,00;
- h) **Q = rapporto massimo di copertura = 50%.**

Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta salvo diversa indicazione nella convenzione, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria.

Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2"

Zone residenziali dei centri edificati

Tali zone riguardano parti dei centri abitati di Calcarelli e Castellana.

L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

- 29.1** per i lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120 si applica il precedente art. 28.1
- 29.2** per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200: si applica il precedente art. **28.2.**
- 29.3** per i lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000:
 - a) **If = densità di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq,** in caso di demolizione e ricostruzione è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente
 - b) **parcheggi inerenti alle costruzioni = 10mq./100mc.,** riducibili a **5 mq./100mc.** nei casi di demolizione e ricostruzione;
 - c) **area di verde privato = 1,5 mq./100mc.;**
 - d) **H = altezza massima =** non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque, ml. 10,50; con non più di tre elevazioni fuori terra;
 - e) **distacchi:** edificazione sul preesistente allineamento stradale.
- 29.4** L'intervento edilizio diretto è, altresì, ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria.
La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.
- 29.5** In tutti gli altri casi non contemplati dai precedenti commi . il piano si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato di esecuzione e/o piano di

lottizzazione convenzionata), da approvarsi secondo la procedura richiesta per gli interventi urbanistici preventivi e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti.

Si applicano i seguenti indici:

- a) $I_f =$ densità di fabbricabilità fondiaria in caso di demolizione e ricostruzione **5 mc/mq**; è ammesso un indice superiore al predetto limite purchè esso non ecceda il 70% dell'indice preesistente
- b) **parcheggi inerenti alle costruzioni = 10mq./100mc.**, riducibili a **5 mq./100 mc.** nei casi di demolizione e ricostruzione;
- c) superficie per opere di urbanizzazione secondaria = **5 mq./100mc.**
Tali aree, essendo prevista nel P.R.G. la loro ubicazione e le relative attrezzature in sede propria, se ricadono al di fuori della superficie di intervento, in caso di lottizzazione vanno monetizzate, computandole nel rapporto sopra indicato e valutandole sulla base di quanto prescritto dalle vigenti norme di legge sulla determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.
- d) $H =$ altezza massima = ml. 10,50, con non più di tre elevazioni fuori terra;
- e) **distacchi**: edificazione sul preesistente allineamento stradale; distanza minima dai confini = 5 metri; distanza minima dai cigli stradali = 5 metri per strade di sezione non superiore a metri 15,00;
- f) $Q =$ rapporto massimo di copertura = 50%.

29.6 Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta, e monetizzare quelle relative alla urbanizzazione secondaria.

Art. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"

Zone residenziali di espansione urbana

Attuazione strumento urbanistico: a mezzo singole concessioni edilizie se il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie; in caso contrario a mezzo piano di lottizzazione avente superficie minima pari a 5.000 mq.; sono ammesse superfici inferiori ove sia dimostrato che la superficie proposta consenta di conseguire una funzionalità immediata per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione : l'accertamento è demandato all'Organo Tecnico Comunale

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 1,5 mc/mq.
- Altezza massima edifici: 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 800 mq.

- Tipologia edilizia : isolata.

Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2-P.E.E.P."

Zone residenziali di espansione urbana per edilizia economica e popolare

Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni edilizie se il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie; in caso contrario a mezzo piano di lottizzazione avente superficie minima pari a 5.000 mq.o coincidente con l'intera area prevista nel piano; sono ammesse superfici inferiori ove sia dimostrato che la superficie proposta consenta di conseguire una funzionalità immediata per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione : l'accertamento è demandato alla Organo Tecnico Consultivo (ove previsto dallo Statuto Comunale) Comunale.

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri;.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.60
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 500 mq.
- Tipologia edilizia : isolata e/o a schiera.

Art. 32 ZONE P.E.- ZONE DA NORMARE CON PRESCRIZIONI ESECUTIVE

In esecuzione del disposto dell'art. 2, comma 1 e 2, legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71, il presente P.R.G. sarà dotato di prescrizioni esecutive relative a zone a prevalente d'uso residenziale, che ne costituiranno, a tutti gli effetti, piani particolareggiati di attuazione, quindi intervento preventivo come definito dalle presenti norme.

In tali zone si applicheranno le specifiche norme d'attuazione allegate agli elaborati che costituiranno le prescrizioni esecutive.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DE"

Zone artigianali esistenti

Tali zone artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali produttive e di servizio, anche con macchinario, purchè non produca rumore od odore molesto.

È consentita inoltre la installazione di laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e mostre connesse alla attività artigianale ed attività commerciali compatibili con la zona.

In tali zone sono vietati insediamenti di produzione artigianale nocivi di qualsiasi genere e natura; il responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica dovrà rilasciare i relativi Nulla osta all'insediamento tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, sia per le nuove edificazioni nelle aree libere, che per la demolizione e ricostruzione, applicando i seguenti indici:

- a) **Sm** = superficie minima di intervento = **mq. 400**;
- b) **Uf** = indice di utilizzazione fondiaria = **1,50 mq./mq.**;
- c) **S1** = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - c.1.) parcheggi = **0,05 mq./mq. di Sf.**;
 - c.2.) verde attrezzato = **0,02 mq./mq. di Sf.**;
- d) superficie per opere di urbanizzazione secondaria = **0,03 mq./mq. di Sf.**;
- e) **parcheggi inerenti alle costruzioni** = **0,10 mq./mq. di Sf.**;
- f) **H** = altezza massima = **ml. 10,00**;
- g) **volume residenziale massimo riservato all'abitazione del custode o del proprietario gestore dell'impianto** = **mc. 300**, da realizzare all'interno del volume costruito in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.
- h) Aree di verde privato = 5,00 mq. ogni 80 mc. di volume costruito destinato all'alloggio di cui al precedente punto g)
- i) **distacchi**: ml. 10,00 dal ciglio delle strade d'accesso; viggono le fasce di rispetto stradale riportate nei grafici di piano ed in mancanza la distanza minima è di ml. 10,00

I proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria nella misura fissata ai punti c) e d) del precedente comma, e realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto c) del precedente comma.

Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DA"

Zone artigianali. Tali zone saranno normate da prescrizioni esecutive a prevalente uso artigianale che ne costituiranno a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione e quindi intervento preventivo.

In tali zone si applicheranno le specifiche norme di attuazione che costituiranno prescrizioni esecutive.

Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DC"

Tali zone tecnico commerciali sono destinate alla realizzazione di edifici ed attrezzature per l'attività commerciale, ivi comprese l'attività di svago e di ristoro.

È consentita inoltre l'installazione di rimesse, uffici e mostre connesse alle attività commerciali.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, sia per le nuove edificazioni nelle aree libere che per le aree rese libere da demolizione e ricostruzione su di una superficie minima di intervento = **mq. 8.000**, applicando i seguenti indici:

- a) **Uf** = indice di utilizzazione fondiaria = **1,50 mq./mq.**
- b) **S1** = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - b.1.) parcheggi = **mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti;**
 - b.2.) verde = mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti;
- c) superficie per opere di urbanizzazione secondaria da destinare a verde attrezzato = mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti;
- d) parcheggi inerenti alle costruzioni = 0,10 mq./mq. di Sf.;
- e) H = altezza massima = ml. 7,50;
- f) Volume residenziale massimo riservato alla abitazione del custode o del proprietario gestore dell'impianto = 400 mc., da realizzare all'interno del volume costruito in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- g) Aree di verde privato = 5,00 mq. ogni 80 mc. di volume costruito destinato all'alloggio di cui al precedente punto;
- h) distacco dalle strade pubbliche esistenti: non inferiore a ml. 10,00; viggono le fasce di rispetto stradali riportate nei grafici di piano ed in mancanza la distanza minima è di ml. 10,00.

Nel caso di lottizzazione convenzionata i proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria indotta, nonché quelle relative all'urbanizzazione secondaria nelle quantità fissate nel precedente comma. E' consentito per tali aree che la gestione e relativa manutenzione siano affidate al lottizzante, fermo restando la titolarità pubblica dell'area. In tal caso le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto b) del precedente comma devono essere realizzate a cura e spese del lottizzante.

Nelle zone " commerciali " sono ammessi l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di attuazione del P.R.G. In questi casi il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, sulla scorta di idoneo progetto con il quale debbono essere verificati gli indici del presente articolo.

Tale verifica deve effettuarsi con riferimento alla superficie assentita al progetto e come risultante dell'ampliamento e/o della sopraelevazione. Il richiedente dell'intervento edilizio diretto, deve cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria, nonché, quelle relative all'urbanizzazione secondaria, nelle quantità fissate nel presente articolo, nonché ad impegnarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

Zone agricole

- Densità edilizia massima :
 - a) 0.10 mc./mq. per fabbricati rurali a diretto servizio dell'attività agricola;
 - b) 0.03 mc./mq. per abitazioni rurali.
- Altezza massima : 7 metri.

- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : isolata.
- Lotto minimo : 5.000 mq. per la edificazione di fabbricati rurali di cui al punto a) del primo comma del presente articolo.
- Insediamenti produttivi : secondo quanto previsto dall'art.22 della L.71/1978, per come sostituito dal primo comma dello art.6 della L.R.17/1994, ma su un lotto minimo pari a 20000 mq.
- Attività agrituristica : secondo quanto previsto dall'art.23 L.71/1978.
- Maggiore volume a esclusiva destinazione di ricettività agrituristica : per gli operatori di cui all'art.3 L.R.25/1994 è ammessa la realizzazione, anche in deroga alla densità massima edilizia della zona, di una maggiore volumetria variabile pari a 0.015 mc/mq, applicabile alla parte di lotti di terreno avente estensione pari o superiore a 10000 mq.

Per i progetti interessanti zone interessate da vincolo idrogeologico, prima del rilascio della concessione edilizia è necessario acquisire il nullaosta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E2"

Zone agricole specializzate a complessi boscati

I soli interventi ammessi sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione delle costruzioni esistenti con divieto di modifiche od ampliamenti di cubatura e di destinazione d'uso.

Insediamenti produttivi : non ammessi.

Attività agrituristica : non ammessa.

Art. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3"

Zone agricole specializzate a mostre e/o musei agricoli

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 0.06 mc/mq.
- Altezza massima : 7 metri, salvo la necessità certificata di maggiore altezze
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : manufatti precari o temporanei ad uso fieristico.

Art. 38 bis - ZONE "E" AGRICOLE DI CUI AGLI ARTICOLI 36, 37 e 38

(in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.A. /GAB n° 407 del 07/09/2015 nonché alle prescrizioni di cui al D.D.G. n. 918 del 12/12/2011)

- a) Nelle zone classificate dal piano come ZTO "E" e nei Siti della Rete Natura 2000, fatto salvo quanto previsto al successivo punto b, la nuova edificazione anche a scopo residenziale e gli ampliamenti dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionali alla conduzione del fondo agricolo e deve essere dimostrata con apposita relazione tecnica agronomica, in particolare in tali zone è ammessa un indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq. Non è ammessa deroga a tale indice e devono essere mantenuti i lotti minimi definiti nel N.T.A..
- b) Nelle zone classificate dal piano come ZTO "E" ricadenti nei Siti Natura 2000 (SIC e ZPS), la nuova edificazione e la messa a coltura sono consentiti nelle aree interessate dalla presenza di habitat di cui alla direttiva 92/43/CEE, facendo riferimento a quanto cartografato nella "Carta degli habitat" allegata allo studio di incidenza ed al Piano di Gestione "Monti Madonie"
- c) Al fine di ridurre l'occupazione di suolo nei SIC e nella ZPS la superficie delle pertinenze costituite da terrazze o solarium (coperte o scoperte) etc, non dovrà essere superiore alla superficie coperta delle costruzioni. Non è ammessa deroga al divieto di edificabilità di cui all'art. 15 lettera e della L.R. n. 78/76 e s.m.i. nelle fasce di rispetto di boschi macchia e vegetazione ripariale e rupestre.

Art. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F-T"

Zone per attrezzature o servizi di interesse generale

R – Discarica, D- Depuratore, M – Mattatoio, E – Escursionismo, C – Caserma

- Attuazione : mediante progetto esecutivo con intervento diretto.
- Altezza massima : 7 metri, salvo maggiori altezze.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati ad eccezione della caserma per la quale si applica la norma di riferimento di cui alla zto "B1".
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

Per la zona F-T con simbolo funzionale "C" (costruzione della caserma carabinieri) trattandosi di area omogenea compatibile con la zona omogenea ZTO = B1, si applicherà la normativa della zona B1.

Art. 40 ZONE INCLUSE NEL PARCO DELLE MADONIE

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le parti del territorio comunale incluse nel "Parco delle Madonie" istituito con Decreto Assessore Regionale Territorio e Ambiente n.1489 del 9 novembre

1989 e successive modifiche disposte con Decreto Assessore Regionale Territorio e Ambiente n. 67 del 4 dicembre 1992.

Le zone di cui al precedente comma sono distinte in **Zona "A"**, di riserva integrale; **Zona "B"**, di riserva generale; **Zona "C"** di protezione puntuale; **Zona "D"** di controllo. In tali zone si applica, sino alla approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, la disciplina di massima delle attività esercitabili e dei divieti allegata al Decreto istitutivo del Parco. Dalla data di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, nelle anzidette zone si applica la disciplina in esso piano prevista.

In tali zone l'edificazione dovrà essere compatibile con le attività esercitabile all'interno del Parco. In tale area il vincolo paesaggistico, idrogeologico e di valutazione ambientale (zona ZPS) viene esercitato dall'ente parco delle Madonie

- Indice di edificabilità 0,03 mc/mq
- Per le altre norme si fa riferimento alle zone "E"

Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F-C"

Zone per attrezzature cimiteriali

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Altezza massima : 7 metri,
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

Le costruzioni all'interno dei cimiteri sono regolate dalle apposite norme regolamentari.

Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"

Zone per parcheggi

Attuazione : mediante progetto esecutivo.

Non e` ammesso alcun tipo di edificazione, tranne piccoli manufatti per la gestione dell'area.

È ammesso destinare le aree a parcheggio a mercati temporanei e/o periodici all'area aperta mediante delibera del Consiglio Comunale acquisito il parere igienico-sanitario e quello urbanistico da parte dei competenti Organi Tecnici Comunali.

Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P-COM"

Zone multifunzionali per parcheggi, stazione autobus, mercatini all'aperto

Attuazione : mediante progetto esecutivo.

Sono ammessi manufatti ad una elevazione fuori terra da adibire a stands e relativi sevizi per una superficie non superiore al 12% dell'intera area.

Il relativo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto all'organo deliberante dell'Ente.

Altezza massima ml 8,00

È ammesso destinare le aree a parcheggio a mercati temporanei e/o periodici all'area aperta mediante delibera del Consiglio Comunale acquisito il parere igienico-sanitario e quello urbanistico da parte dei competenti Organi Tecnici Comunali.

Art. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TA"

Zone turistiche alberghiere

Le zone "TA" comprendono le parti del territorio comunale destinate alle attrezzature turistico-alberghiere, individuate negli elaborati grafici,

Attuazione : mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato esteso almeno mq.8.000, od anche con superficie inferiore purchè sia dimostrata la funzionalità dell'intervento in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'attuazione dell'intervento medesimo.

- Opere di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno del piano e/o intervento attuativo, con le seguenti proporzioni minime per abitante equivalente insediato :

- a) rete stradale : in base al piano attuativo;
- b) spazi a verde : 12 mq./posto letto
- c) spazi a parcheggio : 4 mq./posto letto
- d) spazi per attrezzature comuni : 2 mq./posto letto

- Densità edilizia massima : 1.20 mc/mq.

- Altezza massima : 10 metri.

- Rapporto di copertura : 0.20

- Numero piani fuori terra : 3

- Distacchi su strada e da fabbricati : secondo norme generali

- Distacchi da confine : 10 metri

- Lotto minimo : 8.000 mq.

- Tipologia edilizia : isolata

Art. 45 – AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL PRUSST

Gli interventi in tali aree sono consentiti con intervento diretto e secondo i progetti esitati in conferenza di servizio del PRUSST.

L'intervento resta subordinato alla validità temporale del PRUSST.

Qualora alla scadenza del PRUSST non si è proceduto al rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dello stesso, l'area individuata dal PRUSST viene classificata, senza nessuna procedura di variante in ZTO "TS"

Art. 46 - ZONE TURISTICHE ALBERGHIERE DERIVANTE DA SENTENZA DEL T.A.R.

(Normativa di riferimento delle vigenti NTA art. 19 del PRG di cui alla sentenza)

- (19.5).** Zone per attrezzature ricettive turistico-alberghiere ed agrituristiche. Tali zone si distinguono in zone riservate alle attrezzature ricettive di tipo turistico-alberghiero ed in zone riservate ad attrezzature ricettive agrituristiche.
- (19.5.1).** Nelle zone per attrezzature ricettive turistico-alberghiere sono ammessi: pensioni, alberghi (con tipologie: a bungalow, a village); nonché locali per attività ricreative, negozi e bar, purchè tali locali siano connessi all'esercizio della attrezzatura alberghiera. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con superficie minima di intervento **Sm.** = mq. 20.000, o uguale a quella predeterminata nelle tavole di P.R.G. se inferiore a tale quantità, applicando i seguenti indici:
- a) **It** = indice di fabbricabilità territoriale = **4.000 mc./ha.;**
 - b.1.) **Parcheggi inerenti alla costruzione = 20mq./100 mc.;**
 - b.2.) **Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art. 14.;**
 - c) **S2** = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = **15 mq./100 mc.** da destinare a verde e **15mq./100mc.** Da destinare ad impianti sportivi scoperti;
 - d) **Aree di verde privato = 10mq./100mc.;**
 - e) **H** = altezza massima = **per bungalow e/o unità village = ml. 4,50; per l'ostello della gioventù = ml.7,50;**
 - f) **distacchi:** minimo di ml.6,00;
 - g) **Q** = rapporto massimo di copertura = **per l'ostello della gioventù = 20%; per bungalow e/o unità village = 50%.**

Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TS"

- Zone per insediamenti turistico-stagionali
- Densità edilizia massima : 0.075 mc./mq.
- Altezza massima : 7 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : isolata.
- Lotto minimo : 3.000 mq.
- Insediamenti produttivi : secondo quanto previsto dall'art.22 della L.71/1978, per come sostituito dal primo comma dello art.6 della L.R.17/1994, ma su un lotto minimo pari a 20000 mq.
- Attività agrituristica : secondo quanto previsto dall'art.23 L.71/1978.
- Per i progetti interessanti zone interessate da vincolo idrogeologico, prima del rilascio della concessione edilizia è necessario acquisire il nullaosta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

In ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.A. /GAB n° 407 del 07/09/2015 è vietata l'edificazione nella parte della zona TS ricadente all'interno delle zone di pericolosità e rischio di qualunque livello.

Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1"- "V2"

Zone per verde privato o pubblico

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 0.003 mc/mq.
- Altezza massima : 4 metri.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : chioschi ad uso commerciale.

Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V3"

Zone per verde di rispetto

Nelle fasce di rispetto delle zone boscate "E2" sono in vigore le stesse norme e gli stessi limiti vigenti all'interno delle citate zone "E2" secondo quanto previsto all'art.32 delle presenti N.T.A., fatte salve disposizioni più favorevoli previste da leggi regionali in materia.

Nelle altre fasce di rispetto previste dal P.R.G. e` vietata ogni nuova edificazione.

Sono solo permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti, senza in alcun caso aumento di superficie utile o di cubatura.

Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC"

Zone per attrezzature comuni

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.50
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "I"

Zone per attrezzature scolastiche - istruzione

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.

- Rapporto di copertura : 0.50
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

CAPO V : NORME SPECIFICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 52 – TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi della L.R.22 dicembre 1999 n.28 e del successivo Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 di attuazione della predetta legge, vengono definiti i seguenti settori e raggruppamenti merceologici:

- a) Settore alimentare
Tutti i prodotti alimentari, nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa.
- b) Settore non alimentare
 - b1) Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature.
 - B2) Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento b1).

In relazione alla superficie di vendita vengono altresì definiti i seguenti tipi di esercizi commerciali:

- a) **Esercizi di vicinato** : aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.;
- b) **Medie strutture di vendita** : aventi superficie di vendita maggiore di 100 mq. ed inferiore od uguale a 600 mq.;
- c) **Grandi strutture di vendita di livello inferiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 600 mq. ed inferiore od uguale a 5000 mq.;
- d) **Grandi strutture di vendita di livello superiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 5000 mq.

Ai sensi del comma 6 dell'art.3 del D.P.11 luglio 2000, si definisce superficie di vendita la misura dell'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e simili ed escludendo tutte le altre aree facenti dello esercizio commerciale e destinate a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, locali tecnici, altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso di clienti, nonché gli spazi di avancassa.

Art. 53 – CENTRI COMMERCIALI

Ai sensi art.3 D.P.11 luglio 2000 si definisce **centro commerciale** un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente e che possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali, quali servizi bancari, servizi alla persona e simili.

Si definiscono i seguenti tipi di centro commerciale :

- a) **mercato coperto** : una aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- b) **centro commerciale locale urbano** : una aggregazione di almeno 6 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva inferiore a 2500 mq.;
- c) **medio centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva compresa fra 2500 e 5000 mq.;

- d) **grande centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq. ed avente al proprio interno una quota parte di superficie di vendita non inferiore al 30% articolata in esercizi di vendita aventi ciascuno una superficie di vendita non superiore a quella definita per gli esercizi di vicinato.

I centri commerciali di cui ai tipi b), c) e d) sopra definiti possono localizzare al proprio interno attività di servizio.

Art. 54 – LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Gli **esercizi di vicinato** ed i **mercati coperti** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "A", "B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti medie superfici di vendita** ed i **centri commerciali locali urbani** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "C" e "D" e nell'apposita area localizzata nelle tavole del piano. per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti grandi superfici di vendita, i medi ed i grandi centri commerciali** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "D" per come definiti dalle presenti N.T.A. od in altra zona territoriale (in ogni caso diversa dalle zone "B" e "C") con la procedura dello "sportello unico" per come disciplinata dal Titolo II del D.P.11 luglio 2000.

Art. 55 – DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Ogni esercizio commerciale deve essere dotato di parcheggi pertinenziali per la clientela in misura non inferiore a:

- 1) **1 posto auto** per gli esercizi di vicinato;
- 2) **1 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita alimentari o miste;
- 3) **0.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita non alimentari;
- 4) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. alimentari o miste;
- 5) **1.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. non alimentari;
- 6) **2.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. alimentari o miste;
- 7) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. non alimentari.

Si definisce **posto auto** uno stallo direttamente accessibile dalle pubbliche vie avente superficie rettangolare non inferiore a mt.2,50x4,80.

Per i **centri commerciali** la dotazione di parcheggi pertinenziali va determinata in relazione alla tipologia degli esercizi di vendita che li compongono con le dotazioni di superficie riportate ai punti precedenti.

Art. 56 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIÀ EDIFICATE

Sono ammessi interventi per la valorizzazione commerciale di aree già edificate con le procedure e le agevolazioni di cui all'art.13 del D.P.11 luglio 2000.

Gli interventi possono essere promossi dall'Amm.ne Comunale e/o da privati e possono essere autorizzati nelle zone territoriali "A","B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Art. 57 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI

Gli esercizi commerciali esistenti alla data di adozione delle presenti norme di attuazione sono esentati dal rispetto di quanto previsto all'art.46.

Nei casi di nuovi insediamenti commerciali di vicinato aventi per oggetto :

- a) progetti di valorizzazione commerciale ;
- b) ampliamento di superfici di vendita fino al 20% della superficie preesistente;
- c) esercizi di vicinato o mercati al coperto nelle zone "A" e "B";

è ammessa la "**monetizzazione**" parziale o totale delle dotazioni minime per parcheggi.

L'organo deliberante dell'Ente approva i criteri di calcolo della **monetizzazione** e la costituzione di un fondo in cui affluiscono i proventi della **monetizzazione** e destinato alla realizzazione di parcheggi nell'ambito delle zone a rilevante presenza commerciale.

Art. 58 – LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL'APERTO

Il Consiglio Comunale individua aree in cui tenere mercati allo aperto con frequenza non giornaliera e ne regola la attività, la estensione, la distribuzione dei posti.

La delibera di istituzione dei mercati all'aperto deve acquisire i pareri preliminari delle Associazioni di Categoria, del Comando dei Vigili Urbani, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I mercati all'aperto possono essere istituiti negli spazi pubblici comunali (ivi comprese vie e piazze) tenendo conto delle possibilità di parcheggio nelle aree limitrofe e della possibilità di realizzare percorsi alternativi per garantire il deflusso della circolazione stradale.

Art. 59 – AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Le norme di cui al presente Capo si basano sul D.P. 11 luglio 2000 che attua la L.R.22 dicembre 1999 n.28 e si intendono aggiornate automaticamente a nuove norme modificative del suddetto D.P. per le parti che non entrano in contrasto con altre norme delle presenti N.T.A., senza bisogno di esplicita delibera di recepimento.

CAPO VI : NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 60 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme d'attuazione, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento edilizio ed in mancanza dalla legislazione vigente.

Art. 61 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G.

Il P.R.G. entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sulla G.U.R.S. del decreto di approvazione.

Art. 62 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI

Sono fatte salve le prescrizioni ed i dimensionamenti urbanistici di strumenti urbanistici attuativi approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente P.R.G.

L'Amm.ne Comunale può rilasciare le conseguenti concessioni edilizie in conformità alle previsioni del Piano Attuativo medesimo.

Tutte le eventuali varianti allo strumento attuativo che comportino aumenti di volumetria rispetto al piano urbanistico originario debbono però integralmente rispettare il Piano Regolatore vigente.

Art. 63 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

I lavori già iniziati, purché regolarmente approvati, possono continuare e concludersi entro i termini previsti dalla concessione preesistente.

Tutte le eventuali varianti al progetto in corso di esecuzione debbono però rispettare il Piano Regolatore vigente.

INDICE

CAPO I : NORME PRELIMINARI	1
Art. 1 - FINALITA`	1
Art. 2 - AMBITI DI RIFERIMENTO	1
Art. 3 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE	1
Art. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE	1
Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE	2
Art. 6 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	3
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE.....	4
CAPO II : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE	6
Art. 8 - MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	6
Art. 9 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	6
Art. 10 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI	6
Art. 11 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE	6
Art. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	7
Art. 13 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI.....	7
Art. 14 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA	7
Art. 15 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI	8
Art. 16 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA` PUBBLICHE.....	8
Art. 17 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE.....	8
Art. 18 - NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA.....	8
CAPO III : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE	10
Art. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	10
Art. 20 - MODALITA` DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	11
Art. 21 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE	11
Art. 22 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI.....	12
Art. 23 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI	12
Art. 24 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA`	13
Art. 25 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO.....	13
Art. 26 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
CAPO IV : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI.....	15
Art. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"	15
Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1"	15
Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2"	17
Art. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"	18
Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2-P.E.E.P."	19
Art. 32 - ZONE P.E.- ZONE DA NORMARE CON PRESCRIZIONI ESECUTIVE	19
Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DE"	20
Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DE"	20
Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "DC"	21
Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"	22
Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E2"	22

Art. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3"	22
Art. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F-T"	23
Art. 40 - ZONE INCLUSE NEL PARCO DELLE MADONIE	23
Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F-C"	24
Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"	24
Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P-COM"	24
Art. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TA"	24
Art. 46 - ZONE TURISTICHE ALBERGHIERE DERIVANTE DA SENTENZA DEL T.A.R.	25
Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "TS"	26
Art. 48 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1"- "V2"	26
Art. 49 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V3"	27
Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC"	27
Art. 51 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "I"	27
CAPO V : NORME SPECIFICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	28
Art. 52 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI	28
Art. 53 - CENTRI COMMERCIALI	28
Art. 54 - LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	29
Art. 55 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	29
Art. 56 - INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIÀ EDIFICATE	30
Art. 57 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI.....	30
Art. 58 - LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL'APERTO	30
Art. 59 - AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE	31
CAPO VI : NORME TRANSITORIE E FINALI	32
Art. 60 - REGOLAMENTO EDILIZIO	32
Art. 61 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G.....	32
Art. 62 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI.....	32
Art. 63 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	32