

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**MODIFICATE IN ATTUAZIONE DEL
DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE SICILIANA
N°422 DEL 7.4.2003**

In corsivo le integrazioni effettuate

MUNICIPIO DI SAN VITO LO CAPO P.R.G.C.

Progettista incaricato: prof. arch. Pier Luigi Cervellati

con

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli, architetti

ottobre 2004/gennaio 2005

Titolo I

Norme Generali

Articolo 1

Finalità del Piano e contesto normativo

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale con i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente e dei caratteri storico tipologici dell'edilizia superstite;
- piena e razionale utilizzazione delle risorse valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale

Il Piano è redatto secondo le modalità della L.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, della L.R.71/1978 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa si integra con il Regolamento Edilizio.

Articolo 2

Elaborati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

-Relazione generale

-Stato di fatto:

- 1.1 Inquadramento territoriale; scala 1:50.000
 - 1.2 Inquadramento territoriale; scala 1:25.000
 - 2 Vincoli sovraordinati; scala 1:25.000
 - 3 Territorio Comunale; scala 1:10.000
 - 4 Trasformazioni e ambiti di interesse storico-ambientale scala 1:10.000
 - 5.1 Promontorio, ponente; scala 1:2.000
 - 5.2 Promontorio, levante; scala 1:2.000
 - 5.3 Macari stato attuale; scala 1:2.000
 - 5.4 Castelluzzo stato attuale; scala 1:2.000
- Studio geologico tecnico del territorio comunale
Studi agro-forestali

-Progetto:

- 6 Quadro d'insieme delle previsioni; scala 1:10.000
- 7.1 Promontorio, ponente; scala 1:2.000

- 7.2 Promontorio, levante; scala 1:2.000
- 7.3 Macari progetto; scala 1:2.000
- 7.4 Castelluzzo; scala 1:2.000
- 7.5 Castelluzzo; scala 1:2.000

-Prescrizioni esecutive:

Area di interesse storico-ambientale e tipologico

- 8.1 Classificazione degli edifici e interventi ammessi; scala 1:1.000
- 8.2 Quadro di riferimento delle schede per isolati; scala 1:1.000
- 8.3 Schede per isolati e tipologie di riferimento

Area residenziale, sud dell'abitato

- 9.1 Planimetrie generali e schema del sistema fognante; scala 1:10.000 e 1:2.000
- 9.2 Planimetrie, sezioni e vedute; scala 1:1.000 e 1:200

Area turistico ricettiva, est dell'abitato

- 10.1 Planimetrie generali e schema del sistema fognante; scala 1:10.000 e 1:2.000
- 10.1a Planimetria acquedotto, Planimetria fognature: scala 1:1.000; Particolari esecutivi scala 1:20
- 10.1b Illuminazione pubblica, Schema linee elettriche e telefoniche, Planimetria: scala 1:1.000; Schemi sezioni tipo scala 1:100
- 10.2 Planimetria generale; scala 1:1.000
- 10.3 Vedute assonometriche; scala 1:500
- 10.4a Sezioni 1-4 Altimetria attuale e di progetto. Sezioni tipo delle sedi stradali, scala 1:200
- 10.4b Sezioni 5-8 Altimetria attuale e di progetto. Sezioni tipo delle sedi stradali, scala 1:200
- 10.5 Vedute prospettiche
- 10.6 Vedute prospettiche
- 10.7 Dettagli prospettici
- 10.8 Dettagli prospettici

Allegato 1 Programma e fasi di attuazione

Allegato 2 Manufatti destinati alla demolizione

Allegato 3 Previsione di massima delle spese per l'attuazione del Piano

Costo degli interventi di urbanizzazione

Criteri per la quantificazione del costo delle aree

Allegato 4 Criteri e gradualità per la realizzazione degli interventi

Piano particellare e descrizione catastale attuale

- Norme Tecniche di Attuazione**
- Regolamento edilizio**

Articolo 3

Definizioni urbanistiche e applicazione degli indici

Le definizioni urbanistiche contenute nelle norme, quali ad esempio indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale, altezza di un edificio, rapporto di copertura, volume e superficie di un edificio, e le definizioni degli interventi sugli edifici esistenti, fanno riferimento alle definizioni e specificazioni del Regolamento edilizio.

Per l'applicazione degli indici nelle aree in parte edificate, vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente all'applicazione degli indici eventuali di zona; non si possono quindi utilizzare aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

Gli edifici regolarmente assentiti, non individuati in cartografia per mancanza di aggiornamento, sono da considerarsi inseriti, con il proprio resede, nella zona omogenea di riferimento con i parametri urbanistici stabiliti nella concessione stessa. Gli interventi ammessi sono quindi quelli previsti nella zona omogenea di riferimento stabiliti nei successivi articoli.

Articolo 4

Attitudine alla edificabilità dei terreni, fasce di rispetto ambientale

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettate le prescrizioni dello Studio geologico del territorio comunale, allegato al presente P.R.G.C. come parte integrante e sostanziale.

Ad eccezione delle zone A e B, nel rispetto dell'articolo 15 della L.R. 78/1976, non sono comunque ammessi nuovi edifici nella fascia di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

Inoltre, entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia, l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mc/mq, mentre nella fascia compresa fra i 500 e i 1000 metri dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 1,5 mc/mq.

Articolo 5

Poteri di deroga

Il sindaco, nel rispetto della procedura stabilita dalla L.1357/1955, previa deliberazione del Consiglio Comunale, a norma della L.765/1967 potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di Piano per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico

Titolo II

Attuazione del P.R.G.C.

Articolo 6

Modalità di attuazione del Piano

Il Piano si attua con interventi diretti e con strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Gli strumenti di intervento diretti sono:

- a) Concessione edilizia (L.10/1977)
- b) Autorizzazione edilizia (L.10/1977) e Dichiarazione di inizio attività
- c) Progetti Comunali Esecutivi (L. 1150/1942)

Gli strumenti urbanistici preventivi, per i quali si rimanda alla definizione di caratteristiche ed elaborati al Regolamento edilizio, sono:

- a) Piani Particolareggiati (L.1150/1942 e succ.mod.)
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962, L.765/ 1967, L.865/1971, e succ. mod e int.; L.179/1992)
- c) Piani di Lottizzazione (L. 765/1967)
- d) Piani di Recupero (L. 457/1978)

Articolo 7

Piani Particolareggiati e piani equivalenti

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica sono redatti dall'Amministrazione Comunale, dove consentito con l'apporto di privati, ed approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione urbanistica e dovranno comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti e, ove ritenute necessarie, le dimensioni e confini dei comparti stessi;
- c) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati a eventuali interventi convenzionati;
- e) l'indicazione dei tempi di validità del P.P. e delle opere in esso previste.

I Piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e turistico ricettivi nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di Piano.

Sono approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati ed avranno efficacia, per il rilascio delle singole concessioni, soltanto dopo la stipula, fra il Comune ed il proprietario o i proprietari interessati, di una convenzione di rapporti da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti.

I Piani di Lottizzazione, così come gli altri strumenti attuativi, devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano, gli indici edilizi ed urbanistici e le prescrizioni normative e, di norma, devono riferirsi agli schemi progettuali e alle prescrizioni esecutive.

Le variazioni da quanto previsto negli schemi devono essere adeguatamente motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra costruendo e costruito esistente e dell'inserimento ambientale dell'intervento complessivo.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della L. 765/1967 e successive disposizioni regionali.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica.

Articolo 8

Piani di Recupero

I Piani di Recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati, le aree di degrado urbanistico, le aree di degrado geofisico provocato anche da attività estrattive in essere o in abbandono. Sono approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica.

Il Piano di Recupero, deve indicare:

- a) gli assetti di massima degli edifici;
- b) gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- c) gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- d) le unità minime di intervento;
- e) le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- f) gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- g) le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;

inoltre nel caso di degrado geofisico:

- a1) la delimitazione puntuale delle aree di degrado geofisico; delle aree di intervento e la localizzazione dei picchetti di controllo;
- b1) la metodologia, forma e volumi degli eventuali rimodellamenti per il superamento del degrado e delle condizioni di pericolo;
- c1) l'assetto geomorfologico definitivo;
- d1) le fasi di intervento del recupero ambientale suddivise secondo le aree indicate al punto a1;
- d2) la stima e le caratteristiche delle opere di recupero ambientale, le garanzie finanziarie e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza.

Articolo 9

Comparti Edificatori

L'edificazione nelle aree di espansione residenziale o produttiva, si attua di norma per comparto (art. 23 L.1150/1942 e art.11 L.R.71/1978) con gli strumenti individuati all'art. 6 delle presenti norme.

I comparti sono individuati nelle tavole di piano con una specifica perimetrazione e all'interno di tale delimitazione, nell'ambito dei piani attuativi, è possibile una suddivisione in sub comparti, da attuarsi anche separatamente. Nei sub comparti si dovranno reperire gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.122/1990. È comunque possibile individuare altri comparti, anche relativi a completamenti residenziali.

Le aree comprese all'interno del perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono tutte proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata.

Tutti i proprietari delle aree comprese nella delimitazione di comparto partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

Articolo 10

Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione, da parte della Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni sui quali insistono al Comune;
- prestazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere stimato sulla base del progetto esecutivo.

Articolo 11

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si riferiscono alle categorie definite e specificate nel Regolamento edilizio, al quale si rimanda. Gli interventi contemplati nel Piano sono così individuati:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Demolizione
- g) Ampliamento e nuova costruzione

salvo diverse prescrizioni riportate negli articoli relativi alle specifiche zone territoriali omogenee.

Articolo 12

Cambio di destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende l'uso o la funzione prevalente che vi si svolge.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza interventi edilizi, per edifici, opere, aree, è considerato trasformazione urbanistica del territorio ed è soggetto ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee individuate nel Piano.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione.

TITOLO III

Disciplina del territorio

Il territorio comunale oggetto del Piano è suddiviso in zone omogenee, con eventuali sottozone, come previste dal D.M. 1444/1968, dalla L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni e in altre zone integrate con speciali caratteri. Per esse valgono le norme contenute nei successivi articoli.

Articolo 13

Area di interesse storico ambientale e tipologico

Comprende le parti centrali del capoluogo che rivestono carattere storico-ambientale, anche se in parte trasformate, e individuate in cartografia con uno specifico perimetro, dedotto dai catasti storici.

Fino all'approvazione degli approfondimenti previsti dalla Circolare ARTA n°3/2000 gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 20 lettere a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente (BA e B), quelli non ricadenti (A1) tra gli edifici di interesse storico-monumentale (A) e, comunque dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Gli interventi ammessi sono collegati alla seguente classificazione in zone, precisata nella tavola delle Prescrizioni esecutive in scala 1/1.000:

A) Edifici equivalenti ai beni architettonici: sono gli edifici di interesse storico e artistico, ed altri edifici, *sparsi*, che le indagini compiute li definiscono ad essi assimilati (come torri, bagli, tonnare).

Sono individuati nella cartografia di progetto in scala 1/2.000 in nero e, *se sparsi*, nel Quadro d'insieme delle previsioni, in scala 1/10.000, con specifici simboli e, *inoltre*, nell'elenco redatto dalla Soprintendenza e allegato nel Decreto regionale 8/4/2003. L'intervento ammesso è quello previsto nella parte generale del presente articolo. ~~il restauro, come precisato nel Regolamento edilizio.~~

Gli interventi sul patrimonio edilizio costituito dalle emergenze architettoniche e ambientali sparse nel territorio, da considerare come zone A puntuali, sono subordinati a preventivo nulla osta della Soprintendenza e per una fascia di 100 metri attorno a dette emergenze, ferme restando le zonizzazioni previste dal piano, gli interventi dovranno essere compatibili per tipologie e caratteristiche architettoniche con l'organismo da salvaguardare.

A1) **Edifici di interesse tipologico**: sono gli edifici di vecchio impianto, e diversa tipologia (palazzetto, a schiera o a piccoli isolati con corti interne), che rappresentano una testimonianza della struttura originaria dell'edificato.

Sono individuati in cartografia in grigio scuro e gli interventi ammessi sono ~~quelli previsti nella parte generale del presente articolo. di ristrutturazione edilizia così come definita nel Regolamento edilizio.~~

~~Sono ammessi inoltre incrementi di superficie utile, una tantum, fino ad un massimo di mq.20 per unità abitativa.~~

~~Tale incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e comunque svilupparsi nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.~~

~~Sono inoltre ammessi ampliamenti di volume in locali interrati o seminterrati ove questi risultino dalla realizzazione di interventi di miglioramento o risanamento igienico strutturale.~~

~~Gli interventi dovranno rispettare:-~~

- ~~-la conservazione degli elementi architettonici e decorativi o caratteristici (per esempio gocciolatoi e gronde di cotto) e le aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale;-~~
- ~~-la conservazione del profilo originario delle coperture, anche nel caso di rialzamenti, e il tipo (forma, dimensioni, materiali e finiture);~~
- ~~-la conservazione degli spazi aperti, orti, giardini, corti, prospicienti sul fronte strada o su spazi pubblici~~

BA) **Edifici privi di interesse tipologico**: sono gli edifici di più recente edificazione o, se di impianto storico, sensibilmente alterati rispetto al carattere originario o di scarso interesse tipologico, pur partecipando alla definizione ambientale del centro urbano.

Sono individuati in cartografia in grigio chiaro e gli interventi ammessi sono ~~quelli previsti nella parte generale del presente articolo. di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione e ampliamento fino a raggiungere un indice massimo fondiario di 3 mc/mq.~~

~~Per gli edifici già oggetto di precedenti interventi di trasformazione e che hanno raggiunto l'indice suddetto, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino ad un massimo del 10% dell'esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali e inoltre ampliamenti di volume in locali interrati, entro la sagoma della costruzione esistente, per usi accessori e di servizio.~~

~~Per gli edifici ad un piano è comunque ammessa la sopraelevazione dell'esistente, anche tramite demolizione e ricostruzione, fino a raggiungere gli allineamenti esistenti e, qualora non vi siano, i m 7,50.~~

~~Il progetto deve comunque riproporre edifici e soluzioni architettoniche di tipologia tradizionale che consentano un corretto inserimento ambientale, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la formazione, ove possibile, di giardini e spazi aperti privati.~~

B) **Edifici recenti:** sono gli edifici di recente edificazione, talvolta in contrasto rispetto alle caratteristiche ambientali del centro urbano.

Sono individuati in cartografia in bianco contornati da un perimetro nero e gli interventi ammessi sono *quelli previsti nella parte generale del presente articolo.*

Per le concessioni già rilasciate ed attivate è ammessa la variante in corso d'opera con gli indici previsti nel progetto concessionato secondo il Piano vigente con le condizioni imposte dall'articolo 15 della L.47/85.

~~di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione tramite demolizione e ricostruzione così come definiti nel Regolamento edilizio.~~

~~Nel caso di demolizione e ricostruzione sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente, purché l'edificio venga ristrutturato con caratteristiche edili tali da consentire un più corretto inserimento ambientale, mediante la riproposizione di tipologie storiche, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la formazione, ove possibile, di giardini e spazi aperti privati.~~

~~In tutte le zone la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive, creative e culturali, commerciali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.~~

~~Per gli annessi, ad esclusione dei garage, e rustici è ammesso il cambio di destinazione ad uso abitativo con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione dove ammessi.~~

~~È vietato comunque occupare con costruzioni anche provvisorie spazi aperti, orti, giardini, corti, prospicienti sul fronte strada o su spazi pubblici, mentre gli ampliamenti ammessi devono comunque garantire una permanenza di spazi aperti e a verde privato.~~

~~Gli antichi muri divisorii o di confine devono essere di norma conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive.~~

~~Gli eventuali edifici non rilevati nella tavola delle prescrizioni esecutive sono da intendersi come recenti.~~

~~Nel caso di concessione edilizia rilasciata è ammessa la volumetria già assentita.~~

~~Nell'ambito dell'area individuata nelle planimetrie in scala 1/2.000 con la sigla **R.U.1** si prevede un intervento unitario e organico di ristrutturazione urbanistica, parte relativo ad area edificata e parte ad area libera, da attuarsi con piano di recupero di iniziativa pubblica o privata per la formazione di una struttura con funzioni storico documentali e turistico ricettive e di aree di verde attrezzato e di parcheggi pubblici. L'obiettivo è quello di ripristinare e di documentare una attività agricola/produttiva e di realizzare strutture connesse ricettive e spazi per la didattica e l'eventuale formazione di un centro di educazione ambientale.~~

~~Sulla base di approfondimenti storico tipologici che puntualizzino le caratteristiche dei volumi esistenti sono ammessi:~~

- ~~-interventi di restauro dell'antico mulino, di ristrutturazione e consolidamento, demolizione e ricostruzione di volumi funzionali alle attività connesse al mulino stesso.~~
- ~~-nuova edificazione per l'organizzazione di una struttura ricettiva e didattica con le seguenti caratteristiche:~~
 - ~~-volume edificabile mc 6.000;~~
 - ~~-H max m 7,5;~~
 - ~~-destinazione d'uso: ristoro, ricezione, centro convegni e didattica;~~

~~Inoltre con il piano di recupero si devono prevedere:~~

- ~~-sistemazioni a verde attrezzato con il ripristino delle infrastrutture per il mulino e quant'altro necessario a riprodurre le funzioni operative, oltre che gli spazi necessari per la visita e la didattica, computati in mq.2.500;~~
- ~~-spazi di parcheggio pubblico, computati in mq 1.200.~~

Articolo 14

Zona di completamento (B)

Comprende le parti di territorio tutte edificate o con lotti ancora liberi, esterne all'area definita nell'articolo precedente, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

Lo strumento di attuazione è l'intervento edilizio diretto, salvo specifiche indicazioni cartografiche.

La destinazione d'uso è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive,

ricreative e culturali, commerciali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali *nei limiti della cubatura prevista per la zona B1 satura. fino al 30% del volume totale.*

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del/i richiedente/i al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.

Nel caso di concessione edilizia rilasciata è ammessa la volumetria già assentita.

Nei casi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, fissati con le modalità del successivo articolo 28.

È suddivisa in ~~due~~ ~~quattro~~ sottozone:

B1: Satura

~~B2: Residenziale di completamento.~~

~~B3: Case sparse~~

B4: Residenziale con piani attuativi precedenti il piano

B1 Satura

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti.

Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If: 2 mc/mq

-H:7,5 ml

-Rc:0,40

Nelle frazioni di Macari e Castelluzzo, per gli edifici anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico. Inoltre non sono ammesse le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

B2 Residenziale di completamento

~~Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:~~

~~-If:1,2 mc./mq.~~

~~-H:7,5 ml.~~

~~-Rc:0,40~~

~~-lotto minimo mq 600, ad esclusione delle aree intercluse e prospicienti il fronte strada~~

~~-tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a schiera in numero non superiore a 4 unità abitative con fronte allineato sulla strada principale.~~

B3 Case sparse (Spostato agli articoli 17 e 18 con le modifiche proposte dall'istruttoria regionale)

~~Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione a pari volume, ampliamento dei singoli edifici, nell'ambito dell'area di pertinenza così come individuata nelle cartografie.~~

~~Per gli edifici di civile abitazione, regolarmente concessionati, sono ammessi ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo del 15% per la realizzazione di miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.~~

~~Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo del 20% del volume esistente purché tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.~~

~~L'altezza massima non può comunque superare i m.6,5 ad esclusione di annessi agricoli con specifiche funzioni produttive che possono raggiungere i m 7,5.~~

~~Per gli edifici rurali anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico. Inoltre non sono ammesse le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.~~

B4 Residenziale con piani attuativi precedenti il piano

Sono aree di progettazione unitaria sottoposte a strumenti attuativi approvati o comunque in corso di approvazione, precedenti il PRGC e confermate da quest'ultimo.

Vi sono consentiti gli interventi regolati dallo strumento attuativo, così come definito dal Consiglio Comunale.

In esse le trasformazioni, gli indici e i parametri, restano vincolate, anche dopo la scadenza del termine stabilito nelle relative convenzioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal Piano, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

*Sono individuate con * le lottizzazioni oggetto di possibili ulteriori verifiche amministrative per stabilire se corrispondano a quanto richiesto dal Decreto Dirigenziale Regione Siciliana n°422 del 7.4.2003.*

Articolo 15

Zona di espansione (C)

Comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali e misti, tramite strumento preventivo (Piano particolareggiato, Piano di lottizzazione) di iniziativa privata o pubblica e di norma attuate mediante comparti edificatori, precisati nelle planimetrie di Piano.

Le destinazioni d'uso sono residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

Nell'ambito dei Piani Particolareggiati l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale di tipo economico e popolare, convenzionata o agevolata, secondo la L. 167/1962 e 865/1971 e successive modifiche e integrazioni.

È suddivisa in due sottozone:

C1: Espansione in area urbana

C2: Turistico ricettiva e residenziale di nuovo impianto

C1 Espansione in area urbana

Sono le aree di espansione che si innestano in un disegno già prefigurato da precedenti interventi e previsioni di urbanizzazione, inserite in comparti che consentono di completare le infrastrutture.

In attuazione del Decreto Dirigenziale Regione Sicilia n°422 del 7.4.2003 sono suddivise in C1, C1.1, C1.2.

C1

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If:1,5 mc./mq.

-H:7,5 ml.

-Rc:0,30

-lotto minimo mq 600

-tipologia degli insediamenti: case isolate, a patio o a schiera con fronte allineato sulla strada principale, in modo da formare isole di abitazione con corti interne e adeguati spazi pubblici e parcheggi nel rispetto degli standard di legge.

C1.1 (derivate dalle B1 ablate)

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If:2 mc./mq.

-H:7,5 ml.

-Rc:0,40

-lotto minimo mq 500

C1.2 (derivate dalle B2 ablate)

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If:1,2 mc./mq.

-H:7,5 ml.

-Rc:0,40

-lotto minimo mq 600, ad esclusione delle aree intercluse e prospicienti il fronte strada

-tipologia degli insediamenti: case isolate, o aggregate a schiera in numero non superiore a quattro unità abitative con fronte allineato sulla strada principale.

C2 Residenziale e Turistico-ricettiva di nuovo impianto

Sono le aree di nuovo impianto per le quali sono precisate, attraverso prescrizioni esecutive, destinazioni, caratteristiche degli interventi, quantità, parametri e gli spazi pubblici.

Gli interventi si attuano per comparti, come definiti all'articolo 9 delle presenti norme, e delimitati planimetricamente in cartografia. Per una migliore attuazione degli interventi è possibile una suddivisione ulteriore in subcomparti, secondo criteri di funzionalità, da attuarsi anche separatamente. In questo caso l'Amministrazione comunale predispone un programma integrato degli interventi, con il quale garantisce l'attuazione del disegno unitario, la coerenza delle soluzioni architettoniche e funzionali, la realizzazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici secondo un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici.

Gli interventi sono sintetizzati nelle seguenti schede:

1 Area residenziale sud dell'abitato

-Superficie territoriale: mq 52.000

-Superficie fondiaria: mq 23.000

-volume massimo edificabile: mc 40.000

-H: 7 ml

-Rc: 40%

-destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case a patio singole o a schiera, organizzate per isolati con percorso centrale pedonale e secondo le dimensioni tipiche degli insediamenti storici con viabilità a maglia ortogonale: mc 35.500; attrezzature comuni o di uso pubblico in edificio con disposizione planimetrica regolare lungo la viabilità principale: mc 4.500

-verde pubblico: mq 11.000

-parcheggi pubblici: mq 3.976

Nel comparto è compresa nuova viabilità. Si attua con Piano di lottizzazione

2 Area turistico ricettiva est dell'abitato

-Superficie territoriale: mq 145.000

-Superficie fondiaria: mq 47.000

-volume massimo edificabile: mc 90.000

-H: ml 7 per le residenze e ml 10,5 per le attrezzature alberghiere e commerciali

-Rc:40%

- destinazione d'uso e tipologia di intervento: Alberghiera, con funzioni polivalenti (centro congressi, convegni ecc) in complesso articolato intorno a spazi centrali a formare corti da dotare di adeguate zone verdi, attrezzature, piscine e aree comuni, per un totale di mc 30.000; turistico ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o pluslocali di norma gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per un totale di mc 13.000; commerciale in struttura con funzioni anche polivalenti, con eventuali attrezzature e servizi di uso pubblico, in complesso articolato intorno a spazi pubblici e parcheggi, per un totale di mc 23.000; residenziale con case a patio singole o a schiera, organizzate per isolati con percorso centrale pedonale, per un totale di mc 24.000
 - verde pubblico attrezzato: mq 60.000
 - parcheggi pubblici: mq 10.000, ai quali si aggiungono i parcheggi privati, come previsto nelle vigenti leggi e nel presente piano.
- Nel comparto è compresa nuova viabilità. Si attua con Piano di lottizzazione.

L'attuazione delle previsioni eventualmente ricadenti nella fascia dei 150 metri dalla battigia è subordinato alla preventiva deroga di cui all'articolo 57 della L.R.71/78 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 16

Zona produttiva (D)

Comprende le parti di territorio, edificate o con lotti liberi, riservate ad insediamenti produttivi. La destinazione d'uso è per edifici artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. *Dovranno essere individuate le aree a parcheggio così come previsto dal D.M 1444/68.*

È esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq 70.

È inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri

È suddivisa in due sottozone:

D1: Produttiva di completamento

D2: Produttiva di espansione

D1 *Produttiva di completamento*

Sono le sottozone già edificate, nelle quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con intervento diretto e secondo i seguenti parametri urbanistici:

-Rc: 0,50

-H: ml. 8

-distanza dei fabbricati dai confini: m. 5

D2 *Produttiva di espansione*

Sono le sottozone per nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi attraverso un Piano particolareggiato o un P.I.P. di iniziativa pubblica o privata, secondo i seguenti parametri urbanistici:

-It: 1,5 mc.

-Rc: 0,40

-H: ml. 8

-distanza dei fabbricati dai confini: m. 5

Articolo 17

Zona di salvaguardia ambientale

Comprende le parti che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare. Sono individuate nel Quadro d'insieme delle previsioni in scala 1:10.000 e così suddivise:

-Sistema naturale costiero

-Prati, pascoli con muri a secco

-Prati naturali

-Sistema dei rilievi

-Riserva naturale dello Zingaro

In tali aree non è ammessa nuova edificazione. Negli edifici preesistenti, regolarmente concessionati, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria o restauro per manufatti storici (art 20 L.R.71/78).

Per gli edifici regolarmente assentiti, individuati con il simbolo Δ nella cartografia in scala 1/2.000 e con specifico perimetro nella cartografia in scala 1/10.000, sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 20 lettera a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie. Sono comunque esclusi interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Nella zona costiera antistante l'area urbana del capoluogo, previa concessione e nulla osta delle autorità competenti, sono ammesse strutture

provvisorie di servizio alla balneazione, realizzate in legno e secondo le indicazioni del Regolamento edilizio e *nel rispetto dell'articolo 15, lettera a) della L.R.78/76.*

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

In particolare per le aree che presentano condizioni di degrado geofisico, individuate e perimetrare su iniziativa comunale (aree di cava, con erosione, dissesto ambientale ecc) è estesa la normativa sul recupero di cui alla L. 457/1978 e successive disposizioni regionali e si interviene mediante piani di recupero con le caratteristiche già previste all'articolo 8, per il superamento di tale degrado, il ripristino degli assetti preesistenti e delle caratteristiche morfologiche, l'eventuale formazione di attrezzature pubbliche.

Tramite la viabilità di carattere storico (trazzere, antiche carrozzabili, percorsi individuati nelle tavole storiche di analisi) è favorita l'organizzazione di un circuito, anche mediante il ripristino di tracciati storici ormai scomparsi e in connessione con i territori della Riserva dello Zingaro e sue adiacenze, tale da consentire una completa mobilità alternativa all'automobile. Il circuito potrà essere, a seguito di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata e in accordo con le destinazioni di zona, attrezzato per i vari modi di locomozione con piazzole e apposite aree di servizio, dotate di strutture pubbliche per l'organizzazione e la visita della riserva e del territorio (centro biciclette, centro ippico, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria, attività sportive). Gli interventi devono essere convenzionati con l'amministrazione e il progetto specificherà parametri urbanistici e caratteri costruttivi, comunque nel limite di un indice territoriale di 0,3 mc/mq, misurato in relazione alla dimensione delle singole aree convenzionate.

Tale maglia viaria non può essere modificata nelle caratteristiche fondamentali per quanto riguarda sezioni e tracciati.

È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità, ad esclusione del recupero di vecchi tracciati per il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

Articolo 18

Zona di interesse agricolo ambientale

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole con funzioni produttive, ma soprattutto di estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Sono individuate nel Quadro d'insieme delle previsioni in scala 1:10.000 e così suddivise:

- agricole alberate
- vigneti

Nell'ambito della valorizzazione produttiva sono favoriti gli indirizzi colturali tradizionali (oliveti, impianti arborei tipici, lavorazioni a base di tecnologie dolci ecc.) e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio (vie poderali, alberature) con l'introduzione di regimi speciali di aiuti, quali l'applicazione del Regolamento C.E.E. 2078/1992 e 2080/1992 o attività integrative del reddito (agriturismo) condotte secondo la L. 730/1985 e l'articolo 23 della L.R. 71/1978, anche attraverso interventi di restauro e ristrutturazione dei bagli in abbandono e l'attuazione del circuito turistico storico-ambientale specificato nel precedente articolo 16.

È consentita, al solo scopo della conduzione del fondo e della produzione agricola, adeguatamente documentata, la realizzazione di un annesso, delle dimensioni massime di mq 30, altezza massima m 2,50, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali e inserito nell'ambiente con alberature e vegetazione di specie autoctone. Inoltre per aziende con superficie fondiaria superiore a 5 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml3,50, anch'esso realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali.

Per gli edifici sparsi, regolarmente assentiti, sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 20 lettera a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie. Sono comunque esclusi interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Articolo 19

Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (F1)

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed ~~impianti di interesse generale~~, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.

L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.

Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G.C.

È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Consiglio Comunale

Articolo 20

Aree destinate all'istruzione

Sono comprese le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968

Tali aree sono sottoposte ad esproprio, se non di proprietà; la destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Articolo 21

Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

Sono comprese le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Possono essere espropriate dagli Enti autorizzati e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa.

Per gli edifici, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nella tavola in scala 1:1.000.

Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare l'indice massimo (IF) di 2,5 mc/mq, R.C. 0,40%, H max m.9.5 e dovranno essere previste, qualora non

definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle funzioni da svolgere.

Articolo 22

Verde attrezzato e sportivo

Sono comprese le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e il riposo, per attrezzature sportive che non comportino superfici coperte.

Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale.

Nei giardini pubblici, tutti espropriabili dal Comune, è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, piccole serre e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso.

I campi sportivi, anch'essi espropriabili saranno regolati da progetti d'insieme nei quale si dovranno prevedere le aree di parcheggio, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, tribune, comunque non superiori ad un indice (IF) di 0,3 mc/mq.

È ammessa la realizzazione anche con interventi privati, con la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

Articolo 23

Verde privato

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, piccole serre, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio vigente.

Articolo 24

Aree per impianti sportivi

Sono comprese le aree pubbliche o di uso pubblico da completare e attrezzare per le attività sportive, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis ecc. e sono regolate da Piani Particolareggiati o progetti unitari estesi all'intero perimetro.

Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio e gli edifici sportivi o di servizio potranno coprire non più del 20% della zona sportiva con un indice territoriale di 1 mc./mq..

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati previa convenzione con il Comune che preveda il passaggio al comune stesso, al termine della sua durata, degli impianti e delle aree su cui insistono se di proprietà del concessionario. La durata della concessione è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario. Il concessionario, ferma l'osservanza della L. 10/1977, costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Articolo 25

Campeggi

Sono comprese le aree relative a campeggi, esistenti o di progetto e confermati nel P.R.G.C. con apposito perimetro e simbologia, come disciplinate dalla L.R.14/1982 e dal D.R.23 luglio 1984.

Lo strumento di attuazione è l'intervento edilizio diretto, corredato anche da progetto unitario relativo alla completa sistemazione dell'area.

Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

Articolo 26

Attrezzature alberghiere

Per gli immobili attualmente destinati ad esercizio alberghiero si applicano gli interventi e gli indici delle norme di zona in cui ricadono.

Per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989 sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti.

Le strutture che usufruiscono degli interventi disciplinati da tale articolo restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.

Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R.78/76, fermo restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R.6/2001.

Articolo 27

Aree per attrezzature portuali

Sono comprese le aree per attrezzature connesse alle diverse attività portuali, con funzioni commerciali, amministrative e dei servizi annessi.

La sistemazione e l'inserimento delle attrezzature portuali deve avvenire mediante apposito strumento di pianificazione particolareggiata come previsto dalle norme regionali vigenti.

~~Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, che comunque dovranno rispettare l'indice massimo (IF) di 1,5 mc/mq, R.C. 0,30%, H max m.7.5 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle funzioni da svolgere.~~

~~Per i soggetti privati il rilascio della concessione è subordinato alla adozione da parte del Consiglio Comunale di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.~~

Articolo 28

Aree per parcheggi pubblici e parcheggi privati

I parcheggi pubblici sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968.

I parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G.C. hanno un valore indicativo e i Piani Particolareggiati o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.

Nei parcheggi superiori a 600 mq si dovrà prevedere una sistemazione a verde con alberature e aiuole.

Nel rispetto delle disposizioni vigenti, gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni, dovranno essere di superficie non inferiore a ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume edificato.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati, in superficie o sotterranei fino al raggiungimento di tale dotazione.

A servizio delle costruzioni esistenti, con esclusione degli edifici classificati A, A1, BA, i proprietari possono realizzare nei locali siti al piano terreno o nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli stessi, parcheggi da utilizzare come pertinenze delle singole unità immobiliari.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Articolo 29

Viabilità e relative fasce di rispetto

Sono le strade, i nodi stradali, le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade di progetto, che saranno precisate nell'ambito dei Piani Particolareggiati o della progettazione esecutiva dell'opera, ha valore indicativo.

Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono comunque limite di inedificabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere costruite solo cabine ENEL, S.I.P. e simili, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentito le sistemazioni di verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale.

Articolo 30 **Distributori**

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e dimensioni attuali, che potranno essere modificate in base a specifico programma di settore approvato dal Consiglio Comunale *in variante allo strumento urbanistico vigente e localizzati così come previsto dalla normativa vigente in materia.*

Articolo 31 **Cimitero e relativo vincolo di rispetto**

Sono comprese le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1265/1934), e non possono avere comunque larghezza inferiore a 50 metri, all'interno della quale è comunque vietata l'edificazione.