REGIONE SICILIANA

COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA

(provincia di trapani)

PIANO REGOLATORE GENERALE

AGGIORNATO CON LE PRESCRIZIONI DI CUI AL DECRETO A.R.T.A N. 900 DEL 28/07/2006
PUBBLICATO SULLA G.U.R.S. N.48 DEL 13/10/2006

Data
14-03-2007

Tavola

R2

Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista
arch. francesco restivo

Collaboratori

Arch. Sebastiano Bassi
Arch. Gaetano Gulino
Arch. Anna Maria Sanfilippo
Arch. Giuseppe Sutera
Geom. Paolo Quartararo

Indice

Titolo I: Disposizioni Generali

CAPO I: GENERALITA' **pag. 1**
art.1 Contenuti e campo di applicazione del Piano Regolatore 1
art.2 Edificazione esistente in difformita' con il Prg 1
art.3 Disposizioni relative alle concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme 1
art.4 Finalita' delle norme e prescrittivita' delle tavole di Prg 2
art.5 Elaborati costitutivi del Prg 2

CAPO II: PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI **pag. 4**
art.6 Parametri urbanistici 4
art.7 Parametri edilizi 4

CAPO III: CATEGORIE DI INTERVENTO **pag. 7**
art.8 Interventi ammissibili 7
art.9 Manutenzione ordinaria 7
art.10 Manutenzione straordinaria 8
art.11 Restauro e risanamento conservativo 8
art.12 Ristrutturazione edilizia 9
art.13 Demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) 10

Titolo II: Attuazione del Prg

CAPO I: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI **pag. 11**
art.14 Strumenti di attuazione del Prg 11
art.15 Piani di lottizzazione (PdL) 11
art.16 Piani di recupero (PdR) 12
art.17 Altri strumenti di intervento 12
art.18 Strumenti urbanistici attuativi: cessioni di aree per standard 12

CAPO II: STRUMENTI DI INTERVENTO DIRETTO **pag. 13**
art.19 Concessione edilizia 13
art.20 Autorizzazione 13

CAPO III: NORME PARTICOLARI **pag. 14**
art.21 Finitura delle facciate nelle Z.T.O. A1 e A2 e nelle aree soggette al vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 14
art.22 Piani di settore 14
art.23 Tutela del verde e disciplina degli impianti vegetali in ambito urbano 15
art.24 Strutture di servizio a linee ed impianti elettrici 15

Titolo III: Disciplina d'uso del suolo

CAPO I: GENERALITA' **pag. 16**
art.25 Disposizioni generali 16
art.26 Divisione in zone del territorio comunale 16

CAPO II: SISTEMA INFRASTRUTTURALE **pag. 17**
art.27 Zone per la viabilità e la sosta 17
art.28 Spazi di sosta o parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale 17
art.29 Verde di arredo stradale 19

CAPO III: SISTEMA DEI VINCOLI **pag. 20**
art.30 Fascia di protezione stradale 20
art.31 Fascia di rispetto cimiteriale 20
art.32 Fascia di rispetto degli impianti di depurazione 20
art.33 Fascia di rispetto della linea ferroviaria 20
art.34 Fascia di rispetto della costa e dei boschi 20
art.35 Fascia di rispetto del parco archeologico delle "Cave di Cusa" 21
art.35 bis Area del Parco Archeologico Cave di Cusa e degli Ambienti naturalistici di Mazara del Vallo 21
art.36 Vincolo paesaggistico ex legge 1497/ 39 21
art.37 Fascia di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico 21
art.38 Fascia di rispetto della discarica comprensoriale di R.S.U. 21
art.39 Fascia di rispetto del canale di gronda e del canale di bonifica 22
art.40 Aree di pericolosità geologica 22
art.40 bis Aree di rischio idrogeologico 22

CAPO IV: BENI CULTURALI **pag. 24**
art.41 Edifici ed emergenze di interesse architettonico e storico-culturale 24
art.42 Edifici rurali di interesse architettonico e storico-culturale 24
art.43 Parco archeologico delle "Cave di Cusa" e aree di interesse archeologico 24
art.44 Area dell'antica via dalle "Cave di Cusa" a Selinunte 25

CAPO V: SISTEMA RESIDENZIALE **pag. 26**
art.45 Destinazioni d'uso 26
art.46 Zona del centro storico (A1) 27
art.47 Zona del centro antico di Torretta Granitola (A2) 28
art.48 Zona di recupero urbanistico a case isolate e a corte chiusa del centro urbano (B1a) 28
art.49 Zona di recupero urbanistico a case a cortina continua del centro urbano (B1b) 29
art.50 Zona residenziale consolidata del centro urbano (B2) 29
art.51 Zona di ristrutturazione urbanistica del centro urbano (B3) 30
art.52 Zona a case isolate del centro urbano del centro urbano (B4) 31

art.53 Zona residenziale gia' impegnata da edilizia residenziale pubblica (B5) 31
art.54 Zona di recupero urbanistico della fascia costiera entro 150 mt. dalla battigia (B6) 31
art.55 Zona di recupero urbanistico della fascia costiera fuori 150 mt. dalla battigia (B7) 32
art.56 Zona di recupero urbanistico di Torretta Granitola (B8) 32
art.57 Zona di recupero urbanistico della fascia costiera fuori 150 mt. dalla battigia (B9) 32
art.57 bis Zone stralciate con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 (ex zone B6-B7-B8-B9) 32
art.58 Piani di lottizzazione esecutivi approvati (C1) 33
art.58 bis Piani di lottizzazione esecutivi (C1) approvati dopo la presentazione PRG e prima dell'adozione 33
art.58 ter Piani di lottizzazione esecutivi (C1) relative alle opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 33
art.59 Zona di espansione urbana (C2) 34
art.60 Zona di espansione urbana (C3) 35
art.61 Zona di espansione stagionale (C4) 35
art.62 Zona a verde privato (VP) 36
art.63 Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) 36

CAPO VI: SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE pag. 37
art.64 Zone per attività produttive 37
art.65 Zona per attività' artigianali ed industriali esistenti (D1) 38
art.66 Zona per attività commerciali (D2) 38
art.67 Zona per attività per lo svago, lo sport e il tempo libero, lo spettacolo e la ristorazione (D3) 39
art.68 Zona per insediamenti produttivi (PIP) 40
art.69 Attività estrattive esistenti 40

CAPO VII: SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE pag. 41
art.70 Zona agricolo-produttiva (E1) 42
art.71 Zona agricola di margine urbano (E2) 42
art.72 Aree dunali di interesse naturalistico (E3) 43
art.73 Zona agricola del "Parco delle Cave" (E4) 43
art.74 Aree testimoniali della vegetazione storica del territorio (E5) 43
art.74 bis Area dei siti di importanza comunitaria (SIC) 43

CAPO VIII: SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO pag. 44
art.75 Zona per attività turistico ricettive (T) 44
art.75 bis Zona per attività turistico ricettive speciali (TS) 44
art.76 Zona per complessi ricettivi all'aperto (TA) 44
art.77 Zona per attività turistiche complementari (TC) 45
art.78 Zona litoranea dei 150 mt. dalla battigia (TL) 45
art.79 Antica tonnara di Capo Granitola 45
art.80 Villaggio "Kartibubbo" 45

CAPO IX: SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI pag. 47
art.81 Opere di urbanizzazione primaria 47
art.82 Opere di urbanizzazione secondaria 47
art.83 Attrezzature di interesse locale - (S) - (IC) - (V) - (P) 47
art.83 bis Centri per lo sport ed il tempo libero privati 48
art.84 Attrezzature di interesse generale - (F) 48
art.85 Parchi pubblici attrezzati - a livello urbano (F-PU) 49
art.86 Parchi pubblici attrezzati - a livello territoriale (F-PT) 49

CAPO X: ZONE SPECIALI E SERVIZI TECNOLOGICI pag. 51

art.87 Zone speciali 51
art.88 Zone per servizi tecnologici ed ambientali 51
art.89 Area cimiteriale 52
art.90 Centro rottamazione 52

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
GENERALITA'

Art. 1
Contenuti e campo di applicazione del Piano Regolatore

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campobello di Mazara, in prosieguo designato "Prg", è elaborato ai sensi della Legge 1150/'42, e successive variazioni ed integrazioni, della Legge Regionale 71/'78. Sostituisce il Piano Urbanistico Comprensoriale n°4 per quanto attiene al territorio comunale e tutti gli strumenti urbanistici attuativi in atto vigenti.

Il Prg si applica alla totalità del territorio comunale. Esso detta norme relative alla conservazione, modificazione e trasformazione del territorio, ai principi insediativi e alle regole insediative costitutive delle singole parti.

Il Comune di Campobello di Mazara ricade in zona sismica di II^{a} categoria e pertanto le attività di trasformazione del territorio sono soggette alla specifica normativa di cui alla Legge n. 64 del 02/02/74, del DM 24/01/86 e del DM 16/01/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2
Edificazione esistente in difformita' con il Prg

Salvo diverse precisazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme, gli edifici esistenti che alla data di adozione del Prg risultino in contrasto con le destinazioni di zona previste dal Prg (in mancanza di Strumenti Urbanistici Attuativi) potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

In via transitoria gli usi in esercizio alla data di adozione del presente Prg potranno mantenere la destinazione di fatto fino alla cessazione dell'uso.

Sono escluse dalla autorizzazione di cui al punto precedente gli usi di deposito a cielo aperto.

Art. 3
Disposizioni relative alle concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme

Gli edifici che abbiano già ottenuto concessione per l'edificazione da parte del Sindaco ed i cui lavori siano iniziati all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme, ancorché in contrasto con esse, possono essere ultimati.

Inoltre sono fatte salve tutte le concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del PRG, nonché gli interventi puntuali relativi alle opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006, le quali si intendono riportate sul PRG con i parametri e con le destinazioni d'uso di cui alle rispettive concessioni edilizie.

Art. 4
Finalita' delle norme e prescrittivita' delle tavole di Prg

Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole di Piano di cui all'art.5 lettera c).

Tale integrazione vale anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/52 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove si riscontrassero discordanze tra le previsioni di Prg di due tavole in scala differente, valgono le prescrizioni contenute nella tavola in scala a denominatore più piccolo.

Art. 5
Elaborati costitutivi del Prg

Il Prg è costituito dai seguenti elaborati:

R.A	relazione generale analitica dello stato di fatto
R.A1	allegati alla relazione generale analitica dello stato di fatto
R.1	relazione generale illustrativa
R.1bis	relazione integrativa
R.1ter	*relazione aggiuntiva*
R.2	*norme tecniche di attuazione*
R.3	*regolamento edilizio*

b) <u>elaborati di analisi:</u>

A1	Schema di inquadramento regionale	
A2. a/b	Stato di fatto del territorio comunale. Viabilità, infrastrutture e regime vincolistico	1:10.000
A3.1.a/b	Stato di fatto del centro urbano.	1:2.000
A3.2.a/b/c/d	Stato di fatto della fascia costiera.	1:2.000

c) <u>elaborati cartografici di progetto:</u>

P1.a/b	*Planimetria di progetto del territorio comunale*	*1:10.000*
P2.a/b	*Planimetria di progetto del centro urbano*	*1:2.000*
P3.a/b/c/d	*Planimetria di progetto della fascia costiera*	*1:2.000*
P4	*Legenda delle tavole di progetto*	

d) <u>prescrizioni esecutive</u>

PE1. zona per insediamenti produttivi (PIP.1)
PE2. zona per insediamenti produttivi (PIP.2)
PE3. Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
Per ognuna delle suddette zone i seguenti elaborati:

* relazione illustrativa con annesso piano finanziario ed elenco immobili da espropriare
* norme tecniche di attuazione
* stralcio Prg
* zonizzazione
* planimetria generale illustrativa
* planimetria su catastale e particellare di esproprio
* planivolumetria
* profili regolatori, sez. stradali, alberature

* progetto di massima rete fognante
* progetto di massima rete idrica
* progetto di massima rete elettrica, telefonica, illuminazione pubblica
* progetto di massima rete metano
* tipologie
* particolari

Fanno parte integrante del Prg lo studio geologico generale e particolareggiato delle P.E., nonchè lo studio agricolo forestale generale e l'adeguamento alla L.R. n. 16/96 art. 4 allegati.

CAPO II
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 6
Parametri urbanistici

1.St = *Superficie territoriale*

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Prg si attua a mezzo di intervento preventivo; ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal Prg e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2. Sf = *Superficie fondiaria*

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Prg si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal Prg e delle strade e /o aree, eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito o al pubblico uso.

3. It = *Indice di fabbricabilità territoriale*

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

4. If = *Indice di fabbricabilità fondiaria*

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

5. *Applicazione degli indici urbanistici*

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Art. 7
Parametri edilizi

1. Su = *Superficie utile*

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 40% della Superficie Coperta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie.

2. Sc = *Superficie coperta*

Area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici edificate dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiori a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di

edificio completamente sotterranee; le piscine, le vasche all'aperto e le serre.

3. Rc = *Rapporto di copertura* (Sc/Sf)
La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4. H = *Altezza del fabbricato*
L'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'estradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

5. V = *Volume del fabbricato*
Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani fuori terra, per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio.

6. *Distanze minime tra fabbricati*
Nelle zone degli insediamenti storici (Zone A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10.00, salvo nei casi espressamente indicati negli articoli seguenti e, in ogni caso, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DM 24/1/86 concernente norme per le costruzioni nelle zone sismiche e successive modifiche ed integrazioni. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.
Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5.00.
Se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine, è consentita la costruzione in aderenza.
Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Prg, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5.00.

7. *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà*
In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5.00, fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi.
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.
E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

8. *Altezze*
Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e alle norme sulle distanze e, in ogni caso, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DM 24/1/86, concernente norme per le costruzioni nelle zone sismiche, e successive modifiche ed integrazioni.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2.70, mentre nei corridoi, locali accessori, bagni e disimpegni è stabilita in ml 2.40.

CAPO III
CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 8
Interventi ammissibili

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione.

Tutte le precedenti categorie di intervento sono ammissibili nelle zone territoriali omogenee salvo i casi diversamente precisati nelle presenti norme.

Art. 9
Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè i contenuti di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti senza apportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria:

<u>opere interne</u>

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- demolizione e ricostruzione dei tramezzi interni;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;

<u>opere esterne</u>

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti;
- pulitura, tinteggiatura e riparazione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione parziale di recinzioni esterne, senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione parziale delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme, del disegno e delle modalità di posa.

Art. 10
Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi citate al primo comma dell'articolo precedente, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- realizzazione di chiusure o di aperture interne alle singole unità immobiliari;
- rifacimento totale degli intonaci e delle coloriture esterne, sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- rifacimento delle pavimentazioni esterne;
- rifacimento dei manti di copertura;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, senza modifiche all'impianto distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai o scannafossi.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alla Legge 2.2.1974 n. 64 concernente provvedimenti per le costruzioni nelle zone sismiche e del relativo D.M. del 24.01.1986.

Art. 11
Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n.71/78 sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, distributivo, costruttivo e morfologico dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.

Fatti pertanto salvi i limiti ed i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico, artistico, monumentale ed ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche ed integrazioni, o da altri atti legislativi ed amministrativi, il "restauro e risanamento conservativo" può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di questa categoria.

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

Sono previste due sottoclassi:

Restauro scientifico

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro, nonché ai documenti ufficiali in materia e in particolare alla Circ. Min. P.I. 117/6 del 1972 denominata "Carta del Restauro 1972". Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando, per ogni singolo organismo architettonico il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

In particolare sono interventi di restauro scientifico:

- la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite; comunque significativi in quanto documento di una cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico ove è necessario, di piccoli interventi ricognitori sulle strutture tesi ad accertare la natura e lo stato di conservazione. L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato preventivamente all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri enti.

Risanamento igienico-tecnologico

- Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.
- In particolare sono interventi di risanamento igienico-tecnologico:
- la sostituzione di vespai inefficienti con solai al piano terra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;
- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio (non prospettanti su spazi pubblici) in rapporto ad esigenze di illuminazione/areazione di nuovi locali in servizio igienico, purchè sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Art. 12
Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in

parte diverso dal precedente. Tali interventi non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico artistico, monumentale o ambientale. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.);
- il rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e del tipo di materiali di copertura. Sono altresì consentite aperture a filo falda per l'utilizzo dei locali sottotetto a fini abitativi purché nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio;
- la sostituzione delle strutture orizzontali;
- l'unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso la demolizione di parte di setti murari interni;
- il rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini;
- il rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e l'inserimento di nuove strutture di collegamento;
- l'inserimento di nuovi impianti igienico sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente con eventuali incrementi volumetrici non superiori al 5% della stessa.

Art. 13
Demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli rivolti a sostituire l'organismo edilizio (o l'esistente tessuto urbanistico edilizio nel caso di interventi complessi) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi che prevedono anche le modificazioni del disegno del lotto di impianto e delle relative pertinenze, della sagoma e del volume, nonché dell'aspetto esterno, fermi restando i limiti di densità fondiaria ed i parametri edilizi fissati per le varie zone nel successivo Titolo III.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 14
Strumenti di attuazione del Prg

Il Prg si attua, oltre che mediante le Prescrizioni Esecutive ad esso connesse, mediante Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), mediante concessione edilizia, e mediante gli altri strumenti previsti dalla Legge. Il Prg individua nel successivo Titolo III attraverso perimetrazione le aree in cui la concessione è subordinata all'approvazione di PUE; resta inoltre impregiudicata la facoltà della amministrazione comunale di procedere ai sensi dell'art.13 comma 1 e dell'art.14 comma 1 della Legge 1150/42, alla richiesta o alla formazione di PUE in altre zone non individuate nel Prg.

Sono PUE i seguenti strumenti:

a) Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica, formati ai sensi della Legge 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni e delle Leggi Regionali in materia, relativi ad aree, individuate in sede di Prg, o successivamente deliberate dal Consiglio Comunale;

b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP.) redatto ai sensi della Legge 167/'62 e successive modifiche e integrazioni;

c) Piani di Lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica o privata redatto ai sensi della Legge 765/'67;

d) Piani di Recupero (PdR.) di iniziativa pubblica o privata formati ai sensi della Legge 457/1978 e della LR 71/1978;

e) Piano per gli insediamenti Produttivi (PIP) redatto ai sensi della Legge 865/'71.

In esecuzione del disposto dell'articolo 2 della Legge Regionale 71/1978 e dell'articolo 3 della Legge Regionale 15/1991, il presente Prg è dotato di "Prescrizioni Esecutive" (vedi art. 5 punto d), che ne costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di Attuazione.

Art. 15
Piani di lottizzazione (PdL)

Nelle zone in cui il Prg prevede l'intervento attraverso PdL, si procede alla elaborazione di detto strumento di iniziativa privata.

Il PdL deve rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del Prg, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione. La dimensione minima di area da assoggettare a PdL di norma è di mq. 10.000, se non diversamente disposto nella norma di ogni specifica zona.

Può essere di minore dimensione purché estesa all'intero comparto di zona territoriale omogenea delimitato da strade o da aree a diversa destinazione. Tuttavia è possibile derogare da tale dimensione minima in presenza di validi e comprovati motivi (ad es. la presenza di lotti già edificati o altro) che devono essere espressamente indicati nella delibera di approvazione da parte del C.C.; in ogni caso il PdL può essere realizzato se concorre alla sua realizzazione almeno l'80% della proprietà. La proprietà che non concorre alla realizzazione del PdL, resta

vincolata allo stato di fatto e gli interventi su di essa possono essere solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

La realizzazione dei Piani di Lottizzazione è, inoltre, subordinata, in base alla Legge 06/08/1967 n. 765, alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e le proprietà interessate, riguardante: la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e la cessione (o la monetizzazione) di quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria, i modi ed i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e tutti gli altri oneri ed obblighi a carico del lottizzante. Il contenuto della convenzione è quello fissato dal Regolamento Edilizio.

Art. 16
Piani di recupero (PdR)

Le zone territoriali A e B sono definite come zone di recupero ai sensi della Legge 457/'78.

All'interno di tali zone di recupero è possibile formare Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto previsto dalla Legge 457/'78.

Art. 17
Altri strumenti di intervento

All'interno delle zone di recupero, così come individuate dal precedente art. 19, è possibile predisporre Programmi Integrati di Intervento (PII) finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, secondo quanto previsto dall'art. 16 della Legge 17/02/1992 n. 179.

I PII possono essere predisposti su iniziativa della Pubblica Amministrazione o presentati da soggetti pubblici e privati, singolarmente o associati.

E' altresì possibile predisporre Programmi di Recupero Urbano (PRU) di servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dall'art. 11 della Legge 04/12/1993 n. 493 e finalizzati all'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, alla riqualificazione degli spazi pubblici ed al risanamento e ristrutturazione edilizia degli edifici.

Sia i PII che i PRU possono avere come ambito di intervento anche aree ricadenti su diverse zone territoriali omogenee ed interessate da diversi strumenti urbanistici attuativi.

Art. 18
Strumenti urbanistici attuativi: cessioni di aree per standard

Nella formazione/attuazione degli strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria la cessione delle aree per standard nella misura di 18 mq/abitante. Nelle aree in rapporto diretto e/o ricadenti all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia la cessione delle aree per standard è fissata nella misura di 24 mq/abitante.

La corrispondenza abitanti/volume è fissata in 100 mc. per abitante.

E' possibile monetizzare esclusivamente quella parte di standard che non risulti concretamente necessaria.

Pertanto le quote di verde pubblico e di parcheggio sono sempre dovute, mentre sono monetizzabili le quote relative alle attrezzature scolastiche ed ai servizi di interesse comune, oppure convertibili in aree da destinarsi a verde pubblico.

CAPO II
STRUMENTI DI INTERVENTO DIRETTO

Art. 19
Concessione edilizia

Nelle zone urbanizzate ai sensi del successivo art. 81 delle presenti norme e non soggette ai sensi del successivo Titolo III all'obbligo di PUE e in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco le Concessioni ai sensi della Legge 10/1977 e della Legge Regionale 71/1978 e successive modifiche ed integrazioni, sentito il parere della Commissione Edilizia.

La concessione edilizia può essere, altresì, rilasciata in aree parzialmente o totalmente prive di urbanizzazione quando espressamente previsto dal successivo Titolo III.

Per quanto riguarda la tipologia di opere soggette a concessione edilizia e le relative procedure per il rilascio si rimanda al Regolamento Edilizio.

Art. 20
Autorizzazione

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione edilizia nei casi e con le modalità previste dalla Legge Regionale n. 71/'78.

CAPO III
NORME PARTICOLARI

Art. 21
Finitura delle facciate nelle Z.T.O. A1 e A2 e nelle aree soggette al vincolo paesaggistico ex legge 1497/39

Al fine di assicurare l'integrità dell'immagine storica nelle Z.T.O. A1 e A2, nonchè perseguire la riqualificazione ambientale degli agglomerati esistenti nella fascia costiera e/o in quelli di nuova formazione, per la finitura delle facciate dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- divieto d'uso di pluviali in materiale plastico se in vista, sostituendo quelli esistenti con tubi in ferro zincato /o in ghisa, di colore adeguato ai tipi di intonaco presenti nella facciata e nell'ambiente circostante o ancora in rame o argilla cotta;
- gli infissi esterni devono essere in legno con coloriture tradizionali esistenti nell'ambiente circostante;
- è tassativamente escluso l'impiego di infissi metallici, di alluminio anodizzato e di plastica;
- divieto d'uso di tapparelle metalliche, di plastica o in legno;
- è consentito l'impiego di materiali ferrosi e di alluminio verniciato nelle mostre e insegne di negozi e botteghe; anche in questo caso è preferibile l'uso di materiali lignei;
- gli intonaci esterni devono essere preferibilmente del tipo tradizionale;
- le coloriture degli intonaci dovranno essere il più possibile simile ai colori della tradizione derivanti dai colori delle terre o dei materiali locali;
- non sono ammesse fasce marcapiano di colore diverso da quello dei prospetti, nè zoccolature in marmo o altro materiale nella parte basamentale degli edifici di altezza superiore a cm 20;
- le coperture dovranno essere finite con tegole tradizionali; per l'impiego di tipi diversi e di altri materiali bisognerà di volta in volta garantire l'uso e la compatibilità con l'insieme delle coperture dei tessuti edilizi;
- divieto di parapetti di balconi in muratura e/o in calcestruzzo, ad eccezione dei parapetti delle terrazze e dei parapetti delle logge. In questi casi i parapetti dovranno essere rivestiti dello stesso intonaco dei prospetti e rifiniti superiormente da copertine in cotto o in marmo di colore chiaro, quali perlato di Sicilia, travertino e simili; alla stessa maniera vanno rifiniti i muretti d'attico, le soglie e i davanzali di porte e finestre;
- i balconi dovranno realizzarsi preferibilmente con piani di calpestio in lastre di marmo o di pietra del tipo indicato al comma precedente, con mensole in ferro o pietra con forme e materiali tradizionali;
- ringhiere di balconi in ferro secondo i disegni tradizionali;
- divieto di aggetti marcapiano o di pensiline in corrispondenza della copertura; sono ammessi esclusivamente cornicioni d'attico destinate ad accogliere le grondaie;
- divieto di sbalzi e corpi aggettanti.

Art. 22
Piani di settore

Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione

generale e rispetto a questa ne approfondiscono i contenuti (per esempio: piano per l'arredo urbano, piano del verde, piano del colore, piano dei parcheggi, ecc.).

La loro approvazione, per il carattere urbanistico che rivestono, è di competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con le norme e le leggi vigenti. Se il piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.

Il piano di settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti Pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

Art. 23
Tutela del verde e disciplina degli impianti vegetali in ambito urbano

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale l'attuazione del verde pubblico e privato.

In tutti i progetti per Concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Art. 24
Strutture di servizio a linee ed impianti elettrici

Gli elettrodotti di alta e media tensione e le cabine primarie e secondarie sono elencati tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Legge 29/09/64 n. 847 e della circolare illustrativa dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n. 765, emanata dal Ministero dei LL.PP. in data 13/01/70.

Le opere edilizie relative alle cabine di distribuzione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita, né del rapporto di copertura.

In tutte le aree classificate dal Prg, ad eccezione di quelle di espansione, è consentita la costruzione a confine di cabine di trasformazione; le cabine possono, inoltre, essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Nelle aree di espansione, le cabine dovranno essere costruite ad una distanza minima pari a 10 mt. sia dagli edifici esistenti, sia dagli edifici di nuova previsione.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve di norma superare 8,50 mt. salvo casi di maggior altezza imposti da comprovati motivi tecnici che andranno sottoposti all'approvazione della C.E.; è in ogni caso ammessa la realizzazione di cabine in sottosuolo.

TITOLO III
DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO

CAPO I
GENERALITA'

Art. 25
Disposizioni generali

Per ogni immobile dell'edificato esistente, oltrechè per le aree di pertinenza, di espansione o di trasformazione, il Prg prescrive le destinazioni d'uso ammesse. Per quanto riguarda gli immobili relativi all'edificato esistente può esservi conferma o modifica della destinazione d'uso. Le tavole di cui all'art. 5, lettera c) individuano con una legenda in bianco e nero le diverse zone previste dal Prg. Di seguito sono prescritte, per ciascuna zona, le destinazioni d'uso consentite, i parametri urbanistici ed eventuali disposizioni particolari.

Art. 26
Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in zone secondo la seguente classificazione per "sistemi":

a) Sistema infrastrutturale (viabilità, sosta e verde d'arredo stradale).
b) Sistema residenziale (Zone A,B,C e PEEP).
c) Sistema produttivo e commerciale (Zone D).
d) Sistema agricolo-ambientale (Zone E).
e) Sistema turistico-ricettivo (Zone T)
f) Sistema dei servizi pubblici (Zone F)
g) Zone speciali

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

CAPO II
SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 27
Zone per la viabilita' e la sosta

Le tavole del Prg riportano con apposita simbologia le piazze e le strade esistenti, le strade da potenziare rispetto alla sezione attuale ed i nuovi assi stradali previsti.

Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade nuove e da potenziare della fascia costiera ed eventualmente la loro soppressione, nonché, una diversa configurazione degli incroci.

La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. L. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento, nonché dalle successive modificazioni, a cui si rimanda per quanto riguarda le norme per la costruzione, la tutela delle strade e le fasce di rispetto stradale.

Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade devono rispondere, rispettivamente:
- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R., 26 aprile 1978) e successive modificazioni;
- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R., 26 aprile 1978, p. 3-69) e successive modificazioni;
- alla normativa UNI-CNR.

Sono ammesse deroghe alle norme UNI-CNR, di sola approvazione da parte della commissione edilizia, per:
- adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
- insuperabili e comprovate difficoltà operative;
- interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Le zone destinate ai parcheggi a raso sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- parcheggi per autoveicoli leggeri: 30 mq di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq di area di sosta effettiva;

- parcheggi per autoveicoli pesanti: 40 mq di verde alberato ogni 100 mq di area di sosta effettiva.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli impianti di erogazione carburante, anche con la edificazione di edicole per la rivendita di giornali e chioschi per ristoro, nel rispetto dei parametri e prescrizioni di cui alle specifiche legislazioni nazionali e regionali. Gli impianti esistenti potranno dotarsi di tali strutture. Le attrezzature aventi accesso da strade statali, nei tratti esterni al perimetro del centro abitato di cui all'articolo 4 del D.L. Legge n° 285 del 30.04.1992, devono avere accessi canalizzati.

Art. 28
Spazi di sosta o parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Gli spazi di sosta a parcheggio vanno previsti per ciascuna zona a secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella tabella allegata al presente articolo, di cui al successivo comma, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati

marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento. Per gli edifici di cui ai nn.2,3,4,5,6,7, e 8 della anzidetta tabella che ricadono nelle zone di completamento, la quantità di superficie da destinare a spazi di sosta e parcheggio, potrà essere ricavata nelle costruzioni stesse e ridotta a metà di quella ivi prevista ed indicata.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicate graficamente nelle tavole di piano, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla tabella di cui al successivo comma.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed eccesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art.41 della legge urbanistica modificata. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, oppure promiscuamenrte, e tale vincolo permanente di aree o locali deve effettuarsi a mezzo dichiarazione all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Gli spazi di cui al comma precedente potranno essere previsti anche su aree che non facciano parte del lotto di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone residenziali di pregio ambientale e di completamento (zone omogenee territoriali "A" e "B") la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dal sopracitato articolo 41 della legge urbanistica modificata.

TABELLA DEI PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (allegata all'art. 28):

TIPO DI EDIFICIO parcheggi per abitante (100 mq/abitante)	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI	
	mq./100 mc	mq./mq. Sf
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	10	
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacoli coperti	20 (*)	
Esercizi commerciali Medie strutture di vendita < 5000 mq. Grandi strutture di vendita > 5000 mq. Grandi strutture di vendita		1,00 (***) 2,00 (***) 2,50 (***)
Ospedali, case di cura , ambulatori provinciali comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	
Palazzi per uffici	8 (*)	
Altri edifici	3	
Impianti sportivi da spettacoli scoperti		1,00 (*)
Altri impianti sportivi scoperti		0,20 (**)

Edifici per le attrezzature tecniche		minimo 0,05
Edifici per le attività industriali e artigiani in zona "D" ed "E"; edifici per l'agricoltura		minimo 0,05
Edifici residenziali nelle zone residenziali di completamento e nella zona storica	5	

(*) Per gli impianti sportivi, come definiti dal D.M. interni del 25 agosto 1989, la quantità minima non deve essere inferiore a mq. 1,00 per spettatore

(**) All'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.
(***) Il rapporto è riferito alla superficie di vendita. (DPR n. 165/2000)

Art. 29
Verde di arredo stradale

Le zone a verde di arredo stradale sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aiuole, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

Gli spazi di cui al comma precedente potranno essere previsti anche su aree destinate a viabilità o parcheggio.

La vegetazione da impiantare (o impiantata) nelle aiuole spartitraffico deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolare modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

CAPO III
SISTEMA DEI VINCOLI

Art. 30
Fascia di protezione stradale

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal DM 1404/68 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno di tali fasce non è consentita la edificazione ad eccezione di edicole per la rivendita di giornali, chioschi per ristoro ed impianti per l'erogazione di carburante secondo le modalità e le limitazioni contenute nel nuovo Codice della strada (DL 30/04/92 n. 285) e relativo Regolamento e nella Legge Regionale 05/08/82 n. 97.

Art. 31
Fascia di rispetto cimiteriale

Nell'ambito di detto perimetro vigono le limitazioni e le fasce di rispetto stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.'34 n. 1265 e 17.10.'37 n. 983; la legge 04.12.'56 n. 1428 e il DPR 10.09.'90 n. 285. Nelle fasce di rispetto possono essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità degli ingressi al cimitero destinate a laboratori artigianali e negozi relativi all'attività cimiteriale, e servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

Per gli edifici e le attività esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, senza aumento di volumetria o di superficie coperta. Una volta demoliti, per qualsiasi motivo, non potranno più essere ricostruiti.

Art. 32
Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono quelle previste dall'art. 46 della L.R. 15.05.86 n. 27 e prevedono il vincolo assoluto di inedificabilità.

Art. 33
Fascia di rispetto della linea ferroviaria

La fascia di rispetto della linea ferroviaria ha lo scopo di tutelare il tracciato della ferrovia Castelvetrano-Trapani.

Le aree comprese in tale fascia possono essere computate ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità della zona interessata, ma non vi è consentita l'edificazione.

Art. 34
Fascia di rispetto della costa e dei boschi

Sono le fasce di rispetto che derivano dall'applicazione dell'art. 15 della L.R. n. 78/76 e prevedono il vincolo di inedificabilità assoluta con l'esclusione, per quanto riguarda la fascia

costiera, di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, così come definiti dal successivo art. 74, nonché la manutenzione e la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi realizzati.

Ai sensi della L.R. 3 maggio 2001 n.6, art. 3 comma 3bis, in deroga al comma precedente, è consentita l'edificazione di nuove costruzioni per uso residenziale in genere e per edilizia rurale con la densità edilizia territoriale di 0,03 di mc/mq. Il comparto territoriale di riferimento, per il calcolo di tale densità, è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto

Art. 35
Fascia di rispetto del parco archeologico delle "Cave di Cusa"

E' la fascia di rispetto che deriva dall'applicazione dell'art. 15, comma 1°, lettera e), della L.R. n. 78/76 e prevede il vincolo di inedificabilità assoluta.

Art. 35 bis
Area del Parco Archeologico Cave di Cusa e degli Ambienti naturalistici di Mazara del Vallo

Con D.A. del 5/4/2002, dell'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA e P.I., tutta l'area perimetrata è dichiarata di notevole interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 139 lett. C e D del testo unico approvato con decreto legislativo 29/10/1999, n. 490, che ha abrogato la legge 1497/39 e dell'art. 9 del regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 3/6/1940, n. 1357.

Tale vincolo comporta l'obbligo di sottoporre all'approvazione della competente Soprintendenza, per la preventiva autorizzazione, qualunque progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa.

Art. 36
Vincolo paesaggistico ex legge 1497/39

Con DD.AA. del 5/8/1985 e n. 105 del 1991, dell'Assessore regionale ai BB.CC.AA e P.I., tutta la fascia costiera del territorio comunale, per una profondità di ml. 500 dalla battigia, è gravata da vincolo paesaggistico ex legge 1497/39.

Tale vincolo non implica la edificabilità della zona, ma comporta l'obbligo di sottoporre all'approvazione della competente Soprintendenza qualunque progetto di opere che comportino modificazione dell'assetto dei luoghi.

Art. 37
Fascia di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico

Sono le fasce di rispetto dei pozzi di contrada "Bresciana", nel territorio comunale di Castelvetrano, per le quali le norme prevedono il divieto assoluto di captazione delle acque.

Art. 38
Fascia di rispetto della discarica comprensoriale di R.S.U.

Sono le fasce di rispetto dell'esistente discarica dei R.S.U. comprensoriale, e della prevista discarica per sfabbricidi, per le quali le norme prevedono il divieto assoluto di captazione delle

acque nel primo caso e delle acque potabili nel secondo.

Art. 39
Fascia di rispetto del canale di gronda e del canale di bonifica

Le fasce di rispetto di 15,00 mt. a destra e sinistra delle linee di perimetro dell'alveo e quindi interessanti una fascia di 30,00 mt., oltre la dimensione dell'alveo stesso, a salvaguardia del canale di gronda di Campobello Centro e del canale di bonifica "Ingegna" di Tre Fontane così come individuate nelle tavole di piano, sono di inedificabilità assoluta.

Per gli edifici esistenti che ricadono anche parzialmente all'interno di dette fasce sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Se demoliti non possono essere ricostruiti.

Nelle zone dove tali canali penetrano nelle aree del centro abitato dovranno prevedersi: una regimentazione delle acque superficiali e una adeguata canalizzazione sotterranea delle stesse in modo da convogliarle correttamente verso l'alveo di valle, assicurandone il corretto deflusso.

Art. 40
Aree di pericolosità geologica

Sono delle aree potenzialmente instabili evidenziate dallo studio geologico. Tali zone, così come perimetrate negli elaborati di piano, sono di inedificabilità assoluta.

Art. 40 bis
Aree di rischio idrogeologico

Sono le due aree individuate dal Decreto A.R.T.A del 31-05-2004, ricadenti all'interno del centro urbano di Campobello centro, classificate nelle "Carte del Rischio idrogeologico", allegate allo stesso decreto. Ogni attività edilizia e/o di trasformazione del territorio è soggetta all'applicazione integrale dell'articolato previsto dal decreto sopracitato. Nel dettaglio dette aree sono classificate:

Vincolo idrogeologico per "Rischio inondazione"
ai sensi dell'art. 2 del D.A. n° 543 del 25-07-2002

R2 (Rischio medio)
Disciplina delle aree a rischio d'inondazione R2 e R1

1) Nelle aree a rischio R2 e R1 è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, e di settore vigenti, corredati da studi di ingegneria idraulica estesi ad un ambito significativo, ove siano previsti interventi, anche localizzazioni, per mitigare il rischio.
2) Nelle aree a rischio d'inondazione R2 e R1 non è consentito l'uso abitativo e commerciale dei locali interrati e/o seminterrati degli edifici da realizzare, non è consentita la modifica di destinazione nei locali interrati e/o seminterrati degli edifici esistenti.

R3 (Rischio elevato)
Disciplina delle aree a rischio d'inondazione R3

1) Nelle aree classificate come a rischio d'inondazione R3, oltre agli interventi di cui al precedente articolo, sono consentiti:

a) Gli interventi di cui all'art. 20, I° comma, lettera d) della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71, a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse;
b) La realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con il livello di pericolosità esistente;
c) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.

2) I progetti relativi agli interventi di cui al comma 2 lettera a), b) e c) devono essere corredati da un adeguato studio di ingegneria idraulica con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento eds il livello di pericolosità esistente. Tale studio dovrà ottenere l'approvazione dei competenti Uffici del Genio Civile, per i comuni ricadenti nelle zone sismiche e per gli abitati da considerarsi ai sensi della Legge 2 febbraio 1974 n° 64.

Vincolo idrogeologico per "Rischio frana"
ai sensi dell'art. 2 del D.A. n° 543 del 25-07-2002

R2 (Rischio medio)
Disciplina delle aree a rischio frana R2 e R1

1) Nelle aree a rischio R2 e R1 è consentita l'attuazione delle previsione degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagine geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo, ove siano previsti interventi, anche localizzati, per mitigare il rischio.

R3 (Rischio elevato)
Disciplina delle aree a rischio frana R3

1) Nelle aree classificate come a rischio R3, oltre agli interventi di cui ai commiu 1,2,3 dell'art. 7.
   Relativamente agli interventi di cui al comma 1 dell'art. 9, sono consentiti:
   a) Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, one necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
   b) L'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
   c) Le costruzioni necessarie per la conduzione aziendale delle attività agricole esistenti e non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda al di fuori dell'area a rischio;
2) I progetti relativi agli interventi di cui al comma 2 lettera a), b) e c), devono essere corredati da un apposito ed adeguato studio geomorfologico, con il quale si dimostri la compatibilità fra l'intervento; le condizioni di dissesto ed il livello di pericolosità esistente. Tale studio dovrà ottenere l'approvazione dei competenti Uffici del Genio Civile, per i comuni ricadenti nelle zone sismiche e per gli abitati da considerarsi ai sensi della Legge 2 febbraio 1974 n° 64.

CAPO IV
BENI CULTURALI

Art. 41
Edifici ed emergenze di interesse architettonico e storico-culturale

Tali manufatti, precisamente individuati nelle tavole di piano, debbono essere destinati ad usi compatibili con le necessità di conservazione e tutela dei caratteri architettonici e storico-culturali.

Le modalità di intervento riguardano esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e risanamento conservativo.

Art. 42
Edifici rurali di interesse architettonico e storico-culturale

I manufatti individuati come edifici rurali di interesse architettonico e storico-culturale nelle tavole del Prg sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso:
- agricolo-produttivo
- residenza
- agriturismo
- turismo rurale e servizi complementari

Modalità di intervento:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Quando la destinazione d'uso è "agriturismo" e/o "turismo rurale" sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla realizzazione di impianti tecnologici e di servizi o che consentano una migliore fruizione degli edifici. Sono altresì ammessi aumenti di volume nella misura del 30% del volume esistente, e comunque per non più di 300 mc., (art. 23 della Legge Regionale n. 71/'78 e succ. mod. ed int.) realizzabili come corpi aggiuntivi posti in aderenza sui lati degli edifici più opportuni e, in nessun caso, sui fronti principali.

Gli interventi debbono essere compatibili con la tutela dei manufatti storico-architettonici e di valore etno-antropologico e debbono prestare particolare attenzione alla salvaguardia ed alla qualificazione degli spazi aperti di pertinenza, ivi compresi i cortili, le siepi, i muretti di recinzione e le strade di accesso.

Tutti gli interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Disposizioni particolari:

Gli edifici di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di progetto del PRG con il segno grafico di un cerchietto. E' inteso che l'area libera non di pertinenza di detti edifici, inclusa nel suddetto segno grafico, appartiene alla zona circostante.

Art. 43
Parco archeologico delle "Cave di Cusa" e aree di interesse archeologico

Il Prg dispone la tutela dei valori storico-culturali ed archeologici del territorio. Le aree

dell'istituendo Parco Archeologico delle "Cave di Cusa" e di "Erbe Bianche", già di proprietà del demanio, sono gravate da vincolo ai sensi delle vigenti leggi. Per le restanti aree di interesse archeologico tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti terra, sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Art. 44
Area dell'antica via dalle "Cave di Cusa" a Selinunte

Ai fini della salvaguardia e della fruibilità del grande "Museo Naturalistico" rappresentato dalle "Cave di Cusa" e dalla probabile antica via segnata da blocchi abbandonati sulla quale veniva trasportata la pietra calcarenitica cavata dalle Cave di Cusa fino alla vicina Selinunte, secondo il tracciato presupposto dagli studi effettuati dall'Istituto Archeologico Germanico di Berlino, il Prg dispone la tutela dell'area per una fascia di rispetto di 50,00 ml. a destra e sinistra di tale probabile tracciato e quindi interessanti una fascia di 100,00 mt.

Ferma restando la destinazione a zona agricola dell'area in questione, é comunque fatto divieto di realizzare impianti agricolo-produttivi che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, capannoni, serre, tunnel, fungaie, ecc.).

E' ammessa l'attuazione di lavori ed opere intese a consentirne la fruizione purché idonee a salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale, nonché l'edificazione di soli edifici per edilizia rurale (abitazioni e/o magazzini), oltre a interventi di demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti.

Nell'area evidenziata tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti terra, sono pertanto sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

CAPO V
SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 45
Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee 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 previste dalle norme di cui al D.P. 11/7/2000 in attuazione della L.R. n. 28 del 22/12/1999, (escluse le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali di nuovo insediamento) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

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, politiche religiose e simili.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive, ove non diversamente previsto dalle specifiche norme, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizione di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.)

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) gli esercizi di vicinato devono avere una superficie di vendita inferiore a mq.150 mentre le medie strutture di vendita debbono avere una superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq., così come previsto dall'art. 3 del D.P. 11/7/2000; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio non superiore a mq 75 per unità produttiva, a condizione che siano dotati di posteggi propri. Per quanto attiene al dimensionamento di tali parcheggi, si fa riferimento alla tabella riportata all'art.28

b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq.150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

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

Art. 46
Zona del centro storico (A1)

Nella zona omogenea del centro storico, costituita dal nucleo centrale dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano va preservato, sono ammessi solo interventi finalizzati al recupero dell'edilizia esistente e della qualità formale delle superfici esterne. Questa

zona, così come individuata negli elaborati di Prg è, altresì, zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della legge 5/8/1978 n. 457.

Al fine del ripristino delle funzioni di centralità urbana, anche in mancanza di Piani urbanistici esecutivi, è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- turistico-ricettivo
- pubblici esercizi
- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

Nel caso specifico di edifici individuati come emergenze architettoniche le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche strutturali e distributive degli edifici.

Parametri urbanistici

Le aree e gli immobili del centro Storico, in attesa della formazione e approvazione dei Piani di Recupero, sono soggetti agli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a,b,c della L.R. n. 71/78, fermi restando i particolari vincoli previsti ai successivi commi del presente articolo.

I fabbricati del centro storico, individuati nelle tavole di Prg come emergenze architettoniche , sia essi vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 che non, sono soggetti a intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dagli art. 9, 10 e 11 delle presenti norme.

Modalità di attuazione

Per la zona "A1" è obbligatorio e prescrittivo la redazione del Piano urbanistico esecutivo. In attesa della redazione e approvazione del Pue, gli interventi si attuano a mezzo di singola concessione, nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'art. 21 delle presenti norme.

Per gli edifici individuati come emergenze architettoniche qualsiasi intervento è subordinato al preventivo rilascio del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Culturali.

Art. 47
Zona del centro antico di Torretta Granitola (A2)

La zona omogenea del centro antico di Torretta Granitola è un'area di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Essa è costituita da un tessuto edilizio regolare che comprende edifici con caratteri ambientali il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano va preservato. Sono ammessi solo interventi finalizzati al recupero dell'edilizia esistente e della qualità formale delle superfici esterne. Questa zona, così come individuata negli elaborati di Prg è zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 e 2 della legge 5/8/1978 n. 457.

Le aree e gli immobili del centro Storico, in attesa della formazione e approvazione dei Piani di Recupero, sono soggetti agli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a,b,c della L.R. n. 71/78, fermi restando i particolari vincoli previsti ai successivi commi del presente articolo.

Destinazioni d’uso

- residenza
- turistico-ricettivo
- pubblici esercizi
- esercizi di vicinato

Modalità di attuazione

Per la zona "A2" è obbligatorio e prescrittivo la redazione del Piano urbanistico esecutivo. In attesa della redazione e approvazione del Pue, gli interventi si attuano a mezzo di singola concessione, nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 48
Zona di recupero urbanistico a case isolate e a corte chiusa del centro urbano (B1a)

Comprende aree edificate già oggetto di piano particolareggiato di recupero urbanistico che definiscono frange della città consolidata con isolati prevalentemente regolari.

Sono consentiti i seguenti usi:

- residenza ordinaria
- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ai piani terra degli edifici
- parcheggi al piano terra o interrato
- studi professionali
- piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- servizi di quartiere
- sedi di associazioni e circoli culturali
- residenze speciali per anziani
- cliniche private

Parametri urbanistici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione su aree libere, con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo: 2,0 mc/mq;
- altezza massima: 7,50 mt;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.6 ;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Disposizioni aggiuntive

a) Per i lotti di terreno aventi una superfice non superiore a mq 120:

- *indice fondiario massimo: 9,0 mc/mq;*
- *altezza massima: 11,00 mt;*
- *parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione*
- *area a verde privato 1 mq/100mc*

b) Per i lotti di terreno aventi una superfice compresa tra 120 mq e 200 mq:

- *volume massimo consentito: 1000 mc;*
- *altezza massima: 11,00 mt;*
- *parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione*
- *area a verde privato 1,5 mq/100mc*

Art. 49
Zona di recupero urbanistico a case a cortina continua del centro urbano (B1b)

Comprende aree edificate già oggetto di piano particolareggiato di recupero urbanistico che definiscono frange della città consolidata con isolati prevalentemente regolari.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.

Parametri urbanistici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione su aree libere, con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo: 3,5 mc/mq;
- altezza massima: 10,00 mt;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.6 per i lotti interclusi superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti
- le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Disposizioni aggiuntive

a) Per i lotti di terreno aventi una superfice non superiore a mq 120:

- indice fondiario massimo: 9,0 mc/mq;
- altezza massima: 11,00 mt;
- parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione
- area a verde privato 1 mq/100mc

b) Per i lotti di terreno aventi una superfice compresa tra 120 mq e 200 mq:

- volume massimo consentito: 1000 mc;
- altezza massima: 11,00 mt;
- parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione
- area a verde privato 1,5 mq/100mc

Art. 50
Zona residenziale consolidata del centro urbano (B2)

Comprende aree edificate sature costituite da agglomerati di edifici a cortina continua.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.

Parametri urbanistici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione su aree libere, con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo: 4 mc/mq;

- altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti, e comunque ml. 10,00;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.7 per i lotti interclusi superiori a 200 mq
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte stradale degli edifici in tutti i casi in cui sia presente una cortina continua degli edifici esistenti
- le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Disposizioni aggiuntive

a) Per i lotti di terreno aventi una superfice non superiore a mq 120:
- *indice fondiario massimo: 9,0 mc/mq;*
- *altezza massima: 11,00 mt;*
- *parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione*
- *area a verde privato 1 mq/100mc*

b) Per i lotti di terreno aventi una superfice compresa tra 120 mq e 200 mq:
- *volume massimo consentito: 1000 mc;*
- *altezza massima: 11,00 mt;*
- *parcheggi 10mq/100mc, riducibili a 5mq/100mc nel caso di demolizione e ricostruzione*
- *area a verde privato 1,5 mq/100mc*

Art. 51
Zona di ristrutturazione urbanistica del centro urbano (B3)

Comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive non compatibili con la residenza.

Per tali edifici, esistenti alla data di adozione del Prg, è consentito il mantenimento della funzione in essere alla data di adozione del Prg. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione su aree libere nel rispetto delle norme seguenti:

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.

Parametri urbanistici

- indice fondiario massimo: 1,5 mc/mq;
- altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti, e comunque ml. 10,00;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.6
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte stradale degli edifici in tutti i casi in cui sia presente una cortina continua degli edifici esistenti

- le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

Modalità di attuazione

Piano di lottizzazione.

Art. 52
Zona a case isolate del centro urbano (B4)

Comprende aree edificate con edifici a casa singola allineati sul fronte strada o aggregati in isolati, spesso confinanti con la campagna.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.

Parametri urbanistici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione su aree libere, con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo: 2,0 mc/mq;
- altezza massima: 7,50 mt;
- lotto minimo: 400 mq;
- è consentita la costruzione in aderenza;
- il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.6;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt
- deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte stradale degli edifici in tutti i casi in cui sia presente una cortina continua degli edifici esistenti
- le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Art. 53
Zona residenziale gia' impegnata da edilizia residenziale pubblica (B5)

Comprende aree edificate con edifici condominiali isolati di recente formazione già oggetto di programma costruttivo per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata e totalmente realizzato.

Parametri urbanistici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

Le aree libere si intendono inedificabili e, se non diversamente previsto dagli elaborati di Prg, possono essere adibite a verde di pertinenza delle abitazioni.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia o autorizzazione.

Art. 54
Zona di recupero urbanistico della fascia costiera entro 150 mt. dalla battigia (B6)

Zona stralciata con D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Art. 55
Zona di recupero urbanistico della fascia costiera fuori 150 mt. dalla battigia (B7)

Zona stralciata con D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Art. 56
Zona di recupero urbanistico di Torretta Granitola (B8)

Zona stralciata con D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Art. 57
Zona di recupero urbanistico di Torretta Granitola fuori 150 mt. dalla battigia (B9)

Zona stralciata con D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Art. 57bis
Zone stralciate con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 (ex zone B6 – B7 – B8 – B9)

Riguardano le aree edificate della fascia costiera stralciate dal Decreto Dir. N. 900 del 28/07/2006 di approvazione del PRG.

Parametri urbanistici

Per i fabbricati esistenti, fatte salve le norme che disciplinano l'ammissibilità dei magisteri della sanatoria edilizia, sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle aree libere o rese libere dalle prescrizioni di piano si potrà operare con i parametri di zona agricola fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 15 della L.R. n.78/76.

Art. 58
Piani di lottizzazione esecutivi approvati (C1)

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative ai Piani di Lottizzazione convenzionati per interventi di edilizia residenziale privata, già approvati, si intendono qui integralmente riportati, con le specifiche destinazioni d'uso, le norme di attuazione e le relative convenzioni.

C1a - Piano di lottizzazione "Ingrasciotta" - Campobello Centro
- indice di fabbricabilità fondiaria è 3,00 mc/mq
- altezza max. degli edifici deve essere inferiore a 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento è 500 mq
- distanza minima dai confini è 5 ml.

C1b - Piano di lottizzazione "Napoli" - Tre Fontane
- indice di fabbricabilità territoriale è 0,60 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria è 0,90 mc/mq
- altezza max. degli edifici deve essere inferiore a 4,50 ml.
- lotto minimo di intervento è 300 mq
- distanza minima dai confini è 5 ml.

Art. 58 bis
Piani di lottizzazione esecutivi (C1) approvati dopo la presentazione del PRG e prima dell'adozione

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative ai Piani di Lottizzazione convenzionati, approvati dopo la presentazione del Prg e prima dell'adozione dello stesso, si intendono qui integralmente riportati, ciascuno con le specifiche destinazioni d'uso, le norme di attuazione e le relative convenzioni.

C1- c - Piano di lottizzazione "Lupo Sebastiano e Giovanna" - Tre Fontane

C1- d - Piano di lottizzazione "Nizzola Mattia" – Campobello Centro

C1- e - Piano di lottizzazione "Messina Salvatore" - Campobello Centro

C1- f - Piano di lottizzazione "Rallo Luigi e Pasquale" - Tre Fontane

C1- g - Piano di lottizzazione "Immobiliare Cordova ed altri" - Tre Fontane

Art. 58 ter
Piani di lottizzazione (C1) relativi alle opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative ai Piani di Lottizzazione accolti con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 si intendono qui integralmente riportati, ciascuno con le specifiche destinazioni d'uso e le norme di attuazione di

cui ai singoli piani.

C1- h - Piano di lottizzazione "Mangiaracina Luciano e C." D.C. n. 144/2003 - Tre Fontane

C1- i - Piano di lottizzazione "Pantaleo Biagio" D.C. n. 147 /2003 - Tre Fontane

C1- l - Piano di lottizzazione "Marotta Pasquale" D.C. n. 149 /2003 - Tre Fontane

C1- m - Piano di lottizzazione "Pantaleo Ascenzia e C." D.C. n. 150/2003 - Campobello Centro

C1- n - Piano di lottizzazione "Basone Anna" D.C. n. 151 /2003 - Tre Fontane

C1- o - Piano di lottizzazione "Abate Vito" D.C. n. 154 /2003 - Tre Fontane

Art. 59
Zona di espansione urbana (C2)

Comprende parti del territorio comunale da destinare:
- sono consentiti gli usi di cui all'art. 49

Parametri urbanistici
- indice di fabbricabilità territoriale è 1,60 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria è 2,20 mc/mq
- rapporto di copertura del lotto è il 50%
- altezza massima è 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento è 500 mq
- distanza minima dai confini è 5 ml.
- tipologia a case isolate.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.

Modalità di attuazione

Ogni zona perimetrata nelle tavole di piano è soggetta a PdL.

Disposizioni particolari

Sono considerati spazi esterni al servizio dei fabbricati le verande aperte anche se coperte, i porticati, i cortili ed i piazzali e non concorrono al calcolo della volumetria né del rapporto di superficie. Gli spazi esterni al fabbricato adibiti agli usi di cui sopra non possono superare il 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato.

Le coperture degli edifici possono essere realizzate sia piane che a tetto.

Nel caso di copertura piana calpestabile l'eventuale volume della scala che fuoriesce dall'estradosso del solaio di copertura va considerato volume tecnico.

Possono essere realizzate anche coperture a tetto soltanto del tipo a padiglione.

Nel caso di copertura a tetto l'altezza massima della linea di colmo non può superare nel punto più alto i mt. 2,10 ed il punto più basso fino a cm 20 dal solaio di copertura è considerato come volume tecnico.

Nel caso in cui esista un qualsiasi collegamento verticale fra l'ultimo piano abitabile ed il sottotetto, il volume relativo alla copertura va considerato ai fini del calcolo della cubatura.

Nel caso di lotti confinanti con strada, la distanza dal ciglio stradale, sia per l'edificazione che per le recinzioni, è di ml. 10.00; tale fascia di arretramento dal ciglio stradale sarà destinata

per il 70% a verde, e per il restante 30% a parcheggio.

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche della zona degli spazi scoperti, che dovrà mantenersi in perfetto stato di conservazione.

Art. 60
Zona di espansione urbana (C3)

Comprende parti del territorio comunale da destinare:
- sono consentiti gli usi di cui all'art. 48

Parametri urbanistici
- indice di fabbricabilità territoriale è 1,90 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria è 2,50 mc/mq
- rapporto di copertura del lotto è il 60%
- altezza massima è 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento è 250 mq
- tipologia a case a schiera.

Modalità di attuazione
Ogni zona perimetrata nelle tavole di piano è soggetta a PdL.

Disposizioni particolari
Valgono le prescrizioni di cui all'art. 59

Art. 61
Zona di espansione stagionale (C4)

Comprende parti del territorio comunale da destinare:
- *sono consentiti usi residenziali*
- *sono consentite inoltre le seguenti destinazioni d'uso:*
- *piccole strutture ricettive del tipo : pensioni,bed and breakfast,residenze in multiproprietà o similari;*
- *esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;*
- *studi professionali;*
- *piccole attività artigiane compatibili con la residenza;*
- *servizi di quartiere;*
- *sedi di associazioni e circoli;*
- *residenze speciali quali:case famiglia,centri di accoglienza,strutture per anziani,luoghi di culto e strutture comuni.*

Parametri urbanistici
- l'indice di fabbricabilità territoriale è 0,60 mc/mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria è 1,50 mc/mq
- altezza massima è 7,50 ml.
- il lotto minimo di intervento deve essere pari ad almeno 750 mq.
- rapporto di copertura del lotto è il 50%
- la distanza minima dai confini è 5 ml
- è ammessa l'edificazione in aderenza dei lotti adiacenti.

Modalità di attuazione
Ogni zona perimetrata nelle tavole di piano è soggetta a PdL.

Disposizioni particolari
Valgono le prescrizioni di cui all'art. 59

Art. 62
Zona a verde privato (VP)

Le aree vincolate a verde privato sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. E' ammessa la realizzazione di gazebi, serre, pergolati, giochi d'acqua, piscine.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Sono inolre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

Parametri urbanistici

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,10 mc/mq
- lotto minimo di intervento deve essere pari ad almeno 2000 mq.
- altezza massima è 4,50 ml.
- distanza minima dai confini è 10 mt
- almeno i 3/4 della superficie del lotto devono essere destinati a verde privato, la cui realizzazione deve essere contestuale a quella dell'edificio. La scelta delle essenze dovrà essere orientata tra le varietà vegetali autoctone.

Modalità di attuazione

- concessione edilizia

Disposizioni particolari
Valgono le prescrizioni di cui all'art. 59

Art. 63
Zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP)

La destinazione d'uso e le modalità d'intervento sono regolamentate dalle specifiche norme del Piano di zona.

CAPO VI
SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

Art. 64
Zone per attivita' produttive

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, alle attività commerciali e turistiche, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti.

E' inoltre consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, ecc.) e di unità residenziali, secondo le dimensioni stabilite per le varie sottozone, per ogni singola unità produttiva, la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Per gli edifici e le aree adibite ad attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del Prg e ricadenti in zone diverse dalle zone D, se non diversamente disposto dalle norme della singola zona, è consentito il mantenimento della funzione in essere alla data di adozione del Prg. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione. In caso di demolizione la successiva ricostruzione deve avvenire rispettando le norme proprie della zona.

Art. 65
Zona per attivita' artigianali ed industriali esistenti (D1)

Comprende parti del territorio comunale destinate ad insediamenti artigianali, industriali e al commercio legate alla produzione, quasi totalmente impegnate da attività produttive esistenti.

Sono consentiti i seguenti usi:

- artigianato ordinario
- artigianato a forte impatto ambientale (vedi disposizioni particolari)
- industriali non nocive
- magazzini e mostre solo se connessi alla produzione artigianale
- depositi per il commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio
- depositi
- silos, rimesse, piazzali di ricovero per gli automezzi di trasporto
- uffici per direzioni aziendali (nei limiti di cui alle "disposizioni particolari")
- residenza ordinaria (nei limiti di cui alle "disposizioni particolari")

<u>Parametri urbanistici</u>

- il lotto minimo di intervento è pari a 600 mq di superficie fondiaria;
- è consentito un numero massimo di 2 elevazioni e comunque l'altezza massima in gronda dell'edificio non può superare gli 8 mt, tale altezza massima è superabile solo da impianti e volumi tecnici speciali;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 10 ml
- il rapporto di copertura è pari al 40% della superficie del lotto edificabile
- per gli insediamenti esistenti è consentita la possibilità di ampliamenti parziali pari al 30% della volumetria esistente anche in deroga ai parametri sopra richiamati, ma nel rispetto delle distanze minime dai confini di ml. 10.00.
- lungo la strada di transito, nelle fascia di rispetto stradale, dovrà realizzarsi una area a

verde profonda ml. 10,00

Modalità di attuazione

I nuovi interventi si attuano mediante concessione edilizia laddove esistono le opere di urbanizzazione primaria. In caso contrario dovrà predisporsi un piano particolareggiato esteso all'intera area.

Disposizioni particolari

Gli uffici per la direzione aziendale e/o abitazioni pertinenziali, potranno avere fino ad una superficie utile complessiva massima di 200 mq. I locali dovranno inoltre essere asserviti, tramite atto unilaterale d'obbligo, all'immobile principale, dal quale non potranno essere frazionati.

Sono ammessi le attività insalubri di cui all'art. 216 T.U. leggi sanitarie del 1934, limitatamente a quelle classificate di 1° e 2° classe a norma del DM 23 dicembre 1976 e del DM 29 marzo 1977 a condizione che vengano realizzati i provvedimenti prescritti dalle normative vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo, ed acustico, a tutela della salute pubblica.

Art. 66
Zona per attivita' commerciali (D2)

Comprende parti del territorio comunale da destinare:

- mercati ortofrutticoli (solo quando indicato dall'apposito simbolo nelle tavole di Prg)
- commercio ambulante (solo quando indicato dall'apposito simbolo nelle tavole di Prg)
- commercio all'ingrosso
- medie strutture di vendita comprese tra 151 e 1.000 mq
- grandi strutture di vendita comprese tra 1.001 e 5.000 mq
- centri commerciali

Parametri urbanistici

- il lotto minimo di intervento è pari a 600 mq di superficie fondiaria
- il rapporto di copertura massimo è di 1/3 della superficie del lotto edificabile
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 10 ml
- è consentito un numero massimo di 2 elevazioni e comunque l'altezza massima in gronda dell'edificio non può superare gli 8 mt.
- tale altezza massima è superabile solo da, impianti e volumi tecnici speciali.

Disposizioni particolari

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale dovrà intendersi, ai sensi dell'art.2, comma 1, lett. d, della L.R. 22/12/1999 n.28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".

A norma del D.P.11/7/2000 potranno realizzarsi i seguenti tipi di centro commerciale:

- mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esrcizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- centro commerciale locale urbano: costituito da almeno 6 esercizi di vendita con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq; all'interno di detto centro commerciale sarà possibile localizzare anche attività di servizio;
- medio centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita con una superficie di vendita complessiva compresa fra 2.500 e 5.000 mq; all'interno di detto centro commerciale sarà possibile localizzare anche attività di servizio;
- grande centro commerciale: costituito da almeno 8 esercizi di vendita con una

superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili ad esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno di detto centro commerciale sarà possibile localizzare anche attività di servizio.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Nella seconda elevazione degli edifici costruiti in zona commerciale, potranno essere ricavati locali ad uso uffici per direzione aziendale e/o abitazioni pertinenziali, fino ad una superficie utile complessiva massima di 200 mq. In tal caso i locali dovranno essere asserviti, tramite atto unilaterale d'obbligo, all'immobile principale, da cui non potranno essere frazionati.

Per l'area individuata come centro commerciale nell'area urbana di Tre Fontane, in deroga a quanto previsto nel precedente comma, il lotto minimo potrà essere pari a 200 mq.

Modalità di attuazione

Sul patrimonio edilizio esistente e/o da completare sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dalle presenti norme, nonché ampliamenti, sopralzi, e demolizioni con ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici sopra definiti. I nuovi interventi si attuano mediante concessione edilizia laddove esistono le opere di urbanizzazione primaria. In caso contrario dovrà predisporsi un piano particolareggiato esteso all'intera area.

Disposizioni aggiuntive

Attività commerciali relative alle opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative a insediamenti commerciali, accolti con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 si intendono qui integralmente riportati, ciascuno con le specifiche destinazioni d'uso e i parametri previste dalle rispettive concessioni edilizie.

Art. 67
Zona per attivita' per lo svago, lo sport e il tempo libero, lo spettacolo e la ristorazione (D3)

Comprende parti del territorio comunale da destinare:

- palestre, campi gioco e simili
- discoteche, sale gioco e simili
- cinema al coperto
- sale per lo spettacolo
- ristorazione e pubblici esercizi
- servizi a supporto delle attività turistico recettive (sale per conferenze e convegni, aree attrezzate per mostre e esposizioni)

Parametri urbanistici

- il lotto minimo di intervento è pari a 1000 mq di superficie fondiaria
- il rapporto di copertura massimo è di 1/3 della superficie del lotto edificabile
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 10 ml
- è consentito un numero massimo di 2 elevazioni e comunque l'altezza massima in gronda dell'edificio non può superare gli 8 mt.

- tale altezza massima è superabile solo da, impianti e volumi tecnici speciali.

Modalità di attuazione

Sul patrimonio edilizio esistente e/o da completare sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definiti dalle presenti norme, nonché ampliamenti, sopralzi, e demolizioni con ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici sopra definiti. I nuovi interventi si attuano mediante piano urbanistico esecutivo esteso all'intera area.

Art. 68
Zona per insediamenti produttivi (PIP)

Le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono regolamentate dalle norme della specifica Prescrizione Esecutiva, la quale ha valore di Piano per Insediamenti Produttivi, che si intendono qui come integralmente riportate.

Art. 69
Attivita' estrattive esistenti

In tutte le aree del territorio comunale, adibite ad attività estrattive, una volta esaurito il ciclo produttivo si dovrà procedere ai sensi della L.R. n° 127 del 09/12/1980 e successive modifiche ed integrazioni alla realizzazione di un progetto di recupero ambientale.

CAPO VII
SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE

Art. 70
Zona agricolo-produttiva (E1)

Nelle tavole di cui all'art. 5, lettera c) è individuata la zona agricolo-produttiva. Tale zona comprende le parti del territorio destinate ad attività agricole e all'allevamento.

Destinazioni d'uso

a) uso residenziale in genere e per edilizia rurale connessa alla diretta conduzione del fondo.

b) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali

c) usi di servizio alle attività dell'azienda agricola quali:

- depositi e magazzini
- fienili
- silos
- serre fisse e mobili
- rimesse per macchine ed attrezzi
- serbatoi, vasche di irrigazione, pozzi, etc.
- ricoveri per animali domestici e di cortile
- depositi ed ambienti per lavorazione, la prima trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

d) stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale

e) usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione agricola quali ad esempio:

- mulini e frantoi
- caseifici
- fabbricati per ricovero, manutenzione, esercizio macchine agricole conto terzisti
- cliniche veterinarie e servizi allevamenti zootecnici

f) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali quali:

- lavorazione pietre da taglio
- lavorazione di materiali locali per la produzione di inerti

Modalità di attuazione degli interventi

- concessione edilizia

Parametri urbanistici

Per gli usi di cui alla lettera a):

- l'indice di fabbricabilità fondiaria max è 0.03 mc/mq. Il volume complessivo tra esistente ed ampliamento non può eccedere la cubatura derivante da tale indice
- l'altezza massima degli edifici residenziali è fissata in 7.5 mt pari a due piani fuori terra
- gli edifici devono osservare dal confine di proprietà e dalle strade l'arretramento minimo di 10 mt; tra i fabbricati i distacchi non devono essere inferiori a 20 mt.

Si applica l'art. 22 della Legge Regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, così come integrato dall'art. 30 della Legge Regionale n.2 del 26 marzo 2002.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della Legge Regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni (agriturismo) e le norme di cui all'art. 12 della Legge Regionale 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

A servizio delle strutture per attività legate all'agriturismo e/o al turismo rurale è consentita

la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie max di 2000 mq.

Per gli usi di cui alle lettere b), c), d), e) f):

- la fabbricabilità per tali usi è normata dall'art. 22 della L.R. 71/'78 e successive modifiche ed integrazioni con un rapporto di copertura di 1/10 della superficie fondiaria
- distacchi tra fabbricati non inferiore a ml. 20
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati da D.P.R. n° 495/92
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata

Art. 71
Zona agricola di margine urbano (E2)

In tali zone vigono le stesse prescrizioni di cui all'art. 70, con esclusione della possibilità di realizzare attività che possono creare immissioni incompatibili con le caratteristiche della zona quali ad esempio stalle, porcilaie e simili.

In tale zona è consentita inoltre la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco.

A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi.

Possono essere realizzate aree di sosta opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Modalità di attuazione degli interventi

- concessione edilizia

Parametri urbanistici

La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria max è 0.03 mc/mq
- h. max ml. 3,50
- distanza dai confini ml. 10,00

Art. 72
Aree dunali di interesse naturalistico (E3)

Il Prg dispone la tutela di aree di particolare pregio ambientale al fine di salvaguardare l'integrità dei luoghi e dell'ambiente naturale. In queste aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni e la trasformazione di quelle esistenti quando comporti variazione di volume o dell'aspetto esterno degli edifici; sono altresì vietate le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi, così come qualsiasi mutamento dell'utilizzazione dei terreni con destinazione diversa da quella agricola. E' comunque fatto divieto di realizzare impianti agricolo-produttivi che prevedano la costruzione di strutture che modificano in maniera significativa il paesaggio (quali, ad esempio, serre, tunnel, fungaie, ecc.).

E' ammessa l'attuazione di lavori ed opere intese a consentirne la fruizione purché idonee a salvaguardare l'integrità dell'ambiente naturale, nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti.

La declaratoria del vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/'39 da parte della

Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali potrà disporre deroghe motivate alle misure di salvaguardia in questione.

Art. 73
Zona agricola del "Parco delle Cave" (E4)

"Area interessata da attività estrattive esaurite e/o ancora in corso, non suscettibile di ulteriori trasformazioni urbanistiche, ma da riqualificare a mezzo di un progetto di parco extra-urbano (Parco delle Cave). Pur rilevando le particolarità ambientali all'interno dell'area individuata non se ne condivide l'estensione considerato che, attualmente, l'ambito territoriale risulta urbanizzato ed interessato da una serie di interventi produttivi turistico-ricettivi in corso di realizzazione già approvati (art. 5 DPR 447/98 – Programmazione negoziata PRUSST TERRE D'OCCIDENTE)"

Art. 74
Aree testimoniali della vegetazione storica del territorio (E5)

Queste zone sono state individuate dallo Studio agricolo-forestale a supporto del Prg.

Le aree sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorire la conservazione delle sue caratteristiche, sia come testimonianza dell'antico paesaggio vegetale che dal punto di vista biologico. Infatti tali aree possono essere utilizzate come serbatoio genetico ove attingere essenze per interventi di riqualificazione e recupero ambientale del territorio.

E' vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale, di reti tecnologiche, l'installazione di impianti pubblicitari; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di materiali inerti che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; il danneggiamento di piante e fiori; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali; la manomissione delle tane e dei ricoveri animali.

L'accesso all'area, i parcheggi, le aree di sosta ed i servizi orientati alla fruizione, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa, vanno realizzati nelle aree adiacenti con interventi idonei ad assicurare un'armonia con l'ambiente circostante.

Art. 74 bis
Area dei siti di importanza comunitaria (SIC)

Con DM. del 3/4/2000, del Ministero dell'Ambiente sono stati individuati "i siti di importanza comunitaria e le zone di protezione speciali individuati ai sensi delle direttive n. 92/43/CEE e n. 79/409/CEE" pubblicato sulla G.U.R.I. n. 95 del 22/04/2000.

Detti siti interessano anche la zona costiera del territorio comunale di Campobello di Mazara.e sono riportati nelle tavole di Prg, Per detti siti dovrà approntarsi un apposito studio di incidenza da elaborarsi ai sensi del D.P.R. n. 357/97 in funzione degli obiettivi di conservazione dei medesimi.

CAPO VIII
SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

Art. 75
Zona per attivita' turistico ricettive (T)

Zona stralciata e classificata Verde Agricolo "E1" dal D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006.

Art. 75 bis
Zona per attivita' turistico ricettive speciali (TS)

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative alle Varianti urbanistiche per attività turistico ricettive, approvate dopo la presentazione del Prg e prima dell'adozione dello stesso, si intendono qui integralmente riportate, ciascuna con le specifiche destinazioni d'uso, le norme di attuazione e le relative convenzioni:

TS 1 – Parco per Campeggio "Dilluvio Luigi" - Tre Fontane
TS 2 – Complesso turistico alberghiero "BAY WEST srl" – Torretta Granitola
TS 3 – Complesso turistico alberghiero "Mediterraneo Villages spa" – Tre Fontane

Art. 76
Zona per complessi ricettivi all'aperto (TA)

Zona stralciata e classificata Verde Agricolo "E1" dal D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006.
Si fa salva l'attività esistente destinata a campeggio ricadente nella fascia a sud del territorio comunale tra le frazioni di Tre Fontane e Torretta Granitola, per la quale si applicherà la seguente norma:
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alla sosta ed al campeggio di tende, caravans e roulottes.

Parametri urbanistici

Gli edifici di servizio delle aree per campeggio dovranno rispettare i seguenti parametri:
- indice di fabbricabilità territoriale It = 0,05 mc/mq
- altezza massima degli edifici h = 3.5 mt.

Modalità di attuazione

Ogni realizzazione in quest'area è subordinata all'approvazione di PdL

Disposizioni particolari

Il PdL dovrà prevedere la sistemazione di un'area per la realizzazione degli impianti e dei servizi pubblici necessari all'organizzazione ed al funzionamento dell'esercizio (quali strade di accesso e di penetrazione; rete idrica, rete fognaria; parcheggi; rete telefonica; ricezione; ristorante, bar e spaccio alimentare; residenza del titolare o custode; illuminazione; piazzole per l'installazione delle tende o di altri mezzi di pernottamento dei turisti), nel rispetto della disciplina prevista dalla Legge Regionale 14/'82 e successive modifiche e integrazioni.

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche della zona degli spazi scoperti, che la gestione dell'azienda ricettiva dovrà mantenere in perfetto stato di conservazione.

Art. 77
Zona per attivita' turistiche complementari (TC)

Zona stralciata e classificata Verde Agricolo "E1" dal D.D. A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006.

Art. 78
Zona litoranea dei 150 mt. dalla battigia (TL)

Dentro detta fascia sono consentiti esclusivamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare.

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti fatte salve le norme che disciplinano l'ammissibilità dei magisteri della sanatoria edilizia.

Art. 79
Antica tonnara di Capo Granitola

E' un complesso edilizio composto da manufatti di notevole interesse architettonico e ambientale costituenti l'Antica Tonnara di Capo Granitola. Tali edifici dovranno costituire un complesso destinato a CENTRO STUDI del CNR con ricettività annessa.

Modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauro e risanamento conservativo

Inoltre per l'adeguamento funzionale dei manufatti sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi debbono essere compatibili con la tutela dei manufatti di valore ambientale e storico-culturale e debbono prestare particolare attenzione alla salvaguardia ed alla qualificazione degli spazi aperti di pertinenza, dei muretti di recinzione e della viabilità interna.

Art. 80
Villaggio "Kartibubbo"

Questa zona interessa un'area già oggetto di trasformazioni edilizie in parte ricandente all'interno dei 150 mt. della fascia costiera del territorio comunale e gravata da vincolo paesaggistico ex legge 1497/39.

Per tale area, previo accertamento dei manufatti per i quali sarà possibile la sanatoria edilizia, i proprietari dovranno procedere alla formazione di un piano urbanistico esecutivo di recupero che dovrà dotare di adeguate attrezzature l'intero complesso edilizio, mediante un intervento generalizzato di riqualificazione edilizia ed ambientale, con i seguenti:

Parametri urbanistici

- indice di fabbricabilità territoriale It = 0,40 mc/mq
- altezza massima degli edifici h = 3.5 mt.
- distanza dai confini 10,00 mt.
- indice di copertura 30%

Le aree libere si intendono inedificabili e possono essere adibite a verde di pertinenza delle abitazioni o potranno destinarsi alla realizzazione di chioschi, gazebi, pergolati.

Per gli edifici esistenti, nelle more della approvazione del piano di recupero, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Modalità di attuazione

Piano particolareggiato di recupero urbanistico di iniziativa privata.

CAPO IX
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

Art. 81
Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:
- viabilità di accesso ai lotti;
- spazi di sosta e parcheggio sia a raso, che in struttura, anche interrati;
- fognature e impianti di depurazione;
- rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione, ecc.).;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature, quali cabine elettriche di trasformazione ed attrezzature di controllo;
- linea telefonica e telematica;
- pubblica illuminazione;

Le opere di urbanizzazione primaria sono consentite in tutte le zone del Prg, senza obblighi di osservare altre norme se non quelle relative alle esigenze di sicurezza tutelare dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti.

Art. 82
Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo elementari e medie inferiori
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- attrezzature di interesse comune, religiose, culturali
- attrezzature per le attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., per la protezione civile, etc.)
- attrezzature per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico
- spazi di verde pubblico attrezzato al servizio di singoli insediamenti

I parametri e le modalità per la costruzione dei fabbricati e delle attrezzature destinati ai suddetti servizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progettazione esecutiva, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione dei singoli servizi, nel rispetto delle specifiche normative di settore.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici compete alla pubblica amministrazione. E' ammesso l'intervento privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo attraverso convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

Art. 83
Attrezzature di interesse locale - (S) - (IC) - (V) - (P)

Sone le aree individuate ai sensi dell'art. 3 del D.I. 1444/1968 e destinate ad attrezzature a

livello di quartiere.

Sono suddivise in:

a) aree per l'istruzione dell'obbligo (S);

b) aree per attrezzature di interesse comune (IC);

c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport (V);

d) aree per parcheggi (P).

Le aree per l'istruzione dell'obbligo sono destinate ad accogliere attività relative : asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie.

Le costruzioni ammesse, quali integrazione della destinazione di zona, sono: attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e attrezzature per lo sport.

Le aree per attrezzature di interesse locale sono destinate ad accogliere attività, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- centri civici, sociali e culturali
- uffici amministrativi pubblici

sono altresì destinate all'accoglimento delle attività religiose.

Le costruzioni ammesse, quale integrazione della destinazione di zona, sono:

- attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi
- mense e refettori connesse all'attività religiosa
- attività per lo sport

Le aree classificate come "verde pubblico" sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e dei giardini urbani di quartiere: Le costruzioni ammesse, quali integrazione della destinazione di zona, sono:

- attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi permanenti o provvisori, vetrine, tettoie, pensiline o tende, monumenti scultorei, strutture precarie per il collocamento di mostre o simili, attrezzature all'aperto per lo sport.

Per le aree destinate per parcheggi valgono le norme specificate nelle prescrizioni di cui agli artt. 27 e 28.

Per ogni attrezzatura prevista le modalità di attuazione attengono alle procedure per la realizzazione delle opere pubbliche. I parametri urbanistici sono da relazionarsi alle necessità funzionali del servizio.

Art. 83bis
Centri per lo sport ed il tempo libero privati relativi alle opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006

Le aree individuate graficamente nelle tavole di Prg relative a ***Centri per lo sport ed il tempo libero privati****, accolti con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006 si intendono qui integralmente riportati, ciascuno con le specifiche destinazioni d'uso e i parametri previste dalle rispettive concessioni edilizie.*

Art. 84
Attrezzature di interesse generale - (F)

Sone le aree individuate ai sensi dell'art. 4 del D.I. 1444/1968 e destinate ad attrezzature di livello territoriale o sovracomunale, per la realizzazione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche di carattere infrastrutturale e di interesse generale.

Per ogni specifica area, esistente o di progetto, é ammessa la destinazione d'uso specificata negli elaborati di piano attraverso i simboli funzionali individuati nella legenda.

Per ogni attrezzatura prevista le modalità di attuazione attengono alle procedure per la realizzazione delle opere pubbliche. I parametri urbanistici sono da relazionarsi alle necessità funzionali del servizio.

Art. 85
Parchi pubblici attrezzati - a livello urbano (F-PU)

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi a livello urbano.

Le costruzioni ammesse, quali integrazioni della destinazione di zona, sono:

- piazzole attrezzate per il ristoro
- attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi
- attrezzature per lo sport all'aperto
- attrezzature a carattere culturale all'aperto
- chioschi permanenti o provvisori per una superficie coperta massima di 100 mq ed un'altezza non superiore ai 3.5 mt.

La realizzazione di tali attrezzature spetta alla Pubblica Amministrazione o ad enti, associazioni e/o privati convenzionati con la P.A.

Disposizioni aggiuntive

Le aree perimetrate ricadenti all'interno dei parchi pubblici attrezzati, relative ad opposizioni accolte con il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 900 del 28/07/2006, sono assimilate a zone agricole e pertanto in esse sono consentite le destinazioni previste dall'articolo 70 delle presenti norme di attuazione.

Art. 86
Parchi pubblici attrezzati - a livello territoriale (F-PT)

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi a livello territoriale. Negli elaborati di piano sono stati individuati i seguenti parchi:

Parco della zona umida "Acque Fituse"

Interessa una depressione a sud del parco archeologico delle "Cave di Cusa", dove vengono convogliate le acque reflue del centro urbano per il mancato funzionamento del vicino depuratore. Il bacino artificiale formatosi, ricoperto dalla tipica vegetazione lacustre, si è rivelato l'ambiente naturale per le numerose specie di uccelli limicoli ed acquatici che vi trovano rifugio. Tale vegetazione provvede in parte alla fitodepurazione delle acque putride

Parco Naturale di "Contrada Campana"

Questa zona è stata individuate dallo Studio agricolo-forestale a supporto del Prg quale area da vincolare ai sensi della L.R. 16/96.

Trattasi di un'area di interesse naturale caratterizzata da un paesaggio di gariga con interessanti formazioni vegetali e tratti di roccia affiorante, che riveste, per la sua biodiversità, una funzione ecologica di rifugio di specie vegetali ed animali che caratterizzano gli habitat mediterranei, nonchè dell'entomofauna utile allo sviluppo della agricoltura biologica nelle aree circostanti.

Parco Suburbano didattico-naturalistico di Torretta Granitola

Interessa un'area a nord di Torretta Granitola caratterizzata dalla presenza di numerose specie arbutive ed arboree caratteristiche della vegetazione mediterranea.

Tale area dovrà essere oggetto di opportuni interventi per la rivalutazione del patrimonio vegetale esistente, ma anche per tentare l'inserimento di altre specie arboree recuperabili dalle isole di vegetazione relitta in maniera da creare un "giardino mediterraneo" a scopi didattici, che preveda la tabellazione per il riconoscimento botanico delle varie specie presenti.

Ciascuno di questi parchi dovrà essere oggetto di un progetto integrato che mediante l'uso di metodologie di recupero naturalistico miri alla ricostruzione del paesaggio e ne favorisca la fruizione per il tempo libero con funzioni sociali, protezionistiche, educative e ricreative prevedendo la creazione di sentieri, aree di sosta e punti di osservazione all'interno del parco, chioschi e costruzioni precarie per il deposito dei materiali e delle attrezzature necessari alla manutenzione del Parco

La realizzazione di tali attrezzature spetta alla Pubblica Amministrazione o ad enti, associazioni e/o privati convenzionati con la P.A.

Per la gestione tecnica di tali aree l'amministrazione comunale potrà attivarsi per la formazione di un'Azienda Speciale per la gestione del Verde secondo quanto disposto dall'art. 17 della L.R. 16/96 .

Considerate le particolari caratteristiche dei vari parchi individuati, per mantenere intatte le potenzialità delle realtà economico-agricole del territorio nonchè per un loro eventuale sviluppo, nelle aree circostanti non si prevede la fascia di rispetto di 200 m. di inedificabilità di cui al comma 1 dell'art. 10 della L. R. 16/'96, bensì il mantenimento del coefficiente edilizio previsto per la zona agricola E1, con le disposizioni previste all'art. 69 delle presenti norme, ma con il divieto degli usi di cui alle lettere b), c), d), f).

Qualunque attività edificatoria, come disposto dall'art. 10 comma 3 della stessa legge, è subordinato al preventivo rilascio del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Culturali.

CAPO X
ZONE SPECIALI E SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 87
Zone speciali

Le zone speciali sono quelle aree a destinazione specifica non comprese tra le tipologie di attrezzature per pubblici servizi precedenti.

Per ogni specifica area, esistente o di progetto, é ammessa la destinazione d'uso specificata negli elaborati di piano attraverso i simboli funzionali individuati nella legenda.

Per ogni attrezzatura prevista le modalità di attuazione attengono alle procedure per la realizzazione delle opere pubbliche. I parametri urbanistici sono da relazionarsi alle necessità funzionali del servizio.

Disposizioni particolari

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche.

Art. 88
Zone per servizi tecnologici ed ambientali

I servizi tecnologici comprendono ogni area, sede, fabbricato o pertinenza inerenti il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti ed i servizi pubblici e collettivi nell'area comunale. In particolare:

a) magazzini e depositi comunali

- autorimesse ed officine di servizio al trasporto pubblico,aree di deposito e manutenzione strade, fognature, giardini, etc.

b) impianti di raccolta delle reti di scarico

- stazioni di raccolta e depurazione dei liquami; impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;

c) discarica di rifiuti solidi urbani

d) discarica di rifiuti inerti

e) mattatoi comunali

f) serbatoi idrici

g) cabina di riduzione e distribuzione metano

h) centro comunale di raccolta

Per ogni specifica area, esistente o di progetto, é ammessa la destinazione d'uso specificata negli elaborati di piano attraverso i simboli funzionali individuati nella legenda.

Per ogni attrezzatura prevista le modalità di attuazione attengono alle procedure per la realizzazione delle opere pubbliche. I parametri urbanistici sono da relazionarsi alle necessità funzionali del servizio.

Disposizioni particolari

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche.

Art. 89
Area cimiteriale

In tale area gli usi sono normati dal D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

L'area di espansione del cimitero è individuata nei grafici del P.R.G. e la sua delimitazione è prescrittiva.

Art. 90
Centro rottamazione

Gli usi consentiti sono relativi alla demolizione e stoccaggio di materiali ferrosi e autoveicoli.

Gli interventi sono soggetti alle disposizioni del D.P.R. 10/09/1982 n. 915 titolo II punto 15 e successive modificazioni. L'area destinati agli impianti per la demolizione delle autovetture dovrà essere occultata mediante barriera muraria o vegetale. Gli insediamenti dovranno attuare tutte le misure atte ad evitare l'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio; eventuale realizzazione di bacini di contenimento.

Sono ammessi edifici ad uffici connessi all'attività di rottamazione fino ad una superficie massima di 150 mq.