

COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Stesura conforme al Decreto di approvazione della Regione Siciliana
Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Reg.le
Urbanistica n° 232 del 08-03-2004)

prof. ing. Alessandro Bianchi
prof. ing. Sergio Caldaretti
dott. arch. Salvatore Mondello

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

- Art. 1 - Finalità e validità delle norme
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni particolari
- Art. 3 - Disposizioni generali

CAPO II - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

- Art. 4 - Descrizione dei parametri e degli indici
- Art. 5 - Applicazione degli indici

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 6 - Modalità di attuazione del piano
- Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo
- Art. 8 - Procedure
- Art. 9 - Opere di urbanizzazione
- Art. 10 - Intervento edilizio diretto
- Art. 11 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo
- Art. 12 - Destinazione d'uso

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

- Art.13 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

- Art. 14 - Destinazione ed articolazione delle zone residenziali
- Art. 15 - Nucleo originario con valenza ambientale: Centro storico - A1 e agglomerato storico di Cerza
- Art. 16 - Aree di rilevante valore culturale e urbanistico: i «luoghi cospicui» - A2
- Art. 17 - Zona di completamento nel Centro Urbano - B0
- Art. 18 - Zona di completamento nei nuclei urbani consolidati - B1
- Art. 19 - Zona di completamento nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati - B2
- Art. 20 - Zona di espansione - C1
- Art. 21 - Zona di espansione in località Cerza - C2
- Art. 22 - Zona per edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata - C3
- Art. 23 - Zona di insediamento estensivo - C4
- Art. 24 - Zona di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione vigente - C5
- Art. 25 - Zona di espansione - C6

CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

- Art. 26 - Zona per insediamenti produttivi artigianali e per attività commerciali - D1
- Art. 27 - Zona per insediamenti commerciali, soggetta a P.d.L. - D2
- Art. 28 - Zona per insediamenti produttivi artigianali e industriali soggetta a P.P. - D3

CAPO IV - ZONE AGRICOLE E A VERDE AGRICOLO

- Art. 29 - Articolazione delle zone
- Art. 30 - Zona agricola produttiva - E1
- Art. 31 - Zona rurale consolidata di mantenimento - E2

Art. 32 - Zona rurale di particolare valore ambientale - E3

CAPO V - AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (Articoli 2 e 3 del D.M. 1444/68)

Art. 33 - Articolazione delle zone

Art. 34 - Parco urbano - F1-PU

Art. 35 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE, COMMERCIALI, RICREATIVE E

CULTURALI

Art. 36 - Articolazione delle zone

Art. 37 - Zone per attrezzature sportive, culturali e ricreative private - G1

Art. 38 - Zona per attività commerciali - G2

Art. 39 - Zona per attrezzature ricettive - G3

CAPO VII - ZONE A VERDE ED AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 40 - Articolazione delle zone

Art. 41 - Zona a verde attrezzato privato - V1

Art. 42 - Zona a verde naturale - V2

Art. 43 - Riserva naturale integrale - R1

- Area di prereserva, da destinare a riserva naturale integrale - R2

- Zona rurale da destinare a riserva naturale integrale - R3

Art. 44 - Aree di interesse forestale (non vincolate ai sensi della L.R. 13/99)

CAP VIII - ZONE SOGGETTE A VINCOLO

Art. 45 - Zona soggetta a vincolo militare

Art. 46 - Zona sottoposta a vincolo idrogeologico

Art. 47 - Fascia di rispetto relativa alle aree boscate - AB

Art. 48 - Fascia di rispetto per il cimitero - CI

Art. 49 - Fascia di rispetto per l'elettrodotto - EL

Art. 50 - Zone interessate da dislocazioni strutturali (Creep Asismico) - DS1

Art. 51 - Zone interessate da dislocazioni strutturali (Scarpate e pareti subverticali) - DS2

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Art. 52 - Edificabilità nelle zone interessate da PdL



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 (Finalità e validità delle norme)

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e della L.R. 27.12.1978 n. 71 e successive modificazioni e della L.R. 12.04.1983 n. 18 e delle altre Leggi in quanto applicabili, la disciplina urbanistica del territorio comunale è regolata dalle presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dagli elaborati grafici cui queste fanno riferimento.

Art. 2 (Richiamo a disposizioni particolari)

Valgono in particolare le norme fissate dalle seguenti Leggi e Decreti, e loro successive modifiche ed integrazioni: R.D.L. 30.12.1923 n. 3267; L. 01.06.1939 n. 1089; L. 29.06.1939 n. 1497; L. 17.08.1942 n. 1150; L. 18.04.1962 n. 167; L. 25.11.1962 n. 1684; L. 27.10.1971 n. 865; L. 02.02.1974 n. 64; L. 10.05.1976 n. 319; L. 28.01.1977 n. 10; L. 28.01.1985 n. 47; L. 08.08.1985 n. 431; L.R. 05.11.1973 n. 38; L.R. 07.05.1976 n. 70; L.R. 27.12.1978 n. 71; D.A. 17.05.1979 n. 91; L.R. 06.05.1981 n. 98; L.R. 09.08.1988, n. 14; L.R. 30.04.1991 n. 15, L.R. 13/99, L.R. 28/99, D.P.R. 11 luglio 2000, L.R. 03-05-2001 n. 6.

In caso di divergenza tra le presenti norme e quelle delle suddette Leggi, anche nella evenienza di modifiche successive alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, prevalgono le norme di legge, in quanto applicabili.

Art. 3 (Disposizioni generali)

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme. Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo di cui alle lettere a, b, c, della L.R. 71/78.

CAPO II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Art. 4 (Descrizione dei parametri e degli indici)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1. St = *Superficie territoriale* - Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende la superficie per l'intervento urbanistico

- preventivo, misurata al netto delle strade esistenti e previste dal P.R.G., internamente all'area stessa. Essa comprende quindi le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
2. *Sf = Superficie fondiaria* - Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria *If* e *Uf*) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale *St*, la superficie per opere di urbanizzazione primaria *S1* e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria *S2*. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.
Nel caso di intervento diretto, la superficie *Sf* corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.
 3. *S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria* - È la superficie delle aree destinate alle opere di cui all'art. 9 delle presenti norme.
 4. *S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria* - È la superficie delle aree destinate alle opere di cui all'art. 9 delle presenti norme.
 5. *Sm = Superficie minima di intervento* - È l'area minima richiesta dalle norme di zona per gli interventi di piano eventualmente determinata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per l'attuazione degli interventi.
 6. *H = Altezza del fabbricato* - È l'altezza di un fabbricato, da calcolarsi secondo quanto specificamente disposto dal Regolamento Edilizio.
 7. *V = Volume del fabbricato* - È il volume di un fabbricato, da calcolarsi secondo quanto specificamente disposto dal Regolamento Edilizio.
 8. *Df = Distacco tra gli edifici* - È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, così come specificato dal Regolamento Edilizio.
 9. *Dc = Distacco dai confini* - È la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine, così come specificato dal Regolamento Edilizio.
 10. *Ds = Distacco dalle strade* - È la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il ciglio stradale o il limite della fascia di rispetto o dell'area di proprietà, così come specificato dal Regolamento Edilizio.
 11. *Np = Numero dei piani* - È il numero dei piani fuori terra, escluso il piano seminterrato, anche se abitabile, e i sottotetti, come definiti dal Regolamento Edilizio.
 12. *It = Indice di fabbricabilità territoriale* - È il rapporto tra il volume massimo edificabile all'interno di una zona, come definito dal Regolamento Edilizio, e la superficie territoriale della zona
 13. *If = Indice di fabbricabilità fondiaria* - È il rapporto tra il volume massimo edificabile all'interno di una zona, come definito dal R.E., e la superficie fondiaria della zona.
 14. *Q = Rapporto di copertura* - È il rapporto tra la superficie coperta, come definita nel Regolamento Edilizio, e la superficie fondiaria.
 15. *Ut = Indice di utilizzazione territoriale* - È la superficie massima in mq edificabile per ogni *Ha* di superficie territoriale.
 16. *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria* - È la superficie massima in mq edificabile per ogni mq di superficie fondiaria
 17. *Lm = Lotto minimo* - È la superficie minima del lotto cui va applicato l'indice di fabbricabilità fondiaria.
 18. *Ui = Unità di intervento* - È la superficie territoriale interessata da un intervento unitario.

Art. 5 (Applicazione degli indici)

L'indice di fabbricabilità territoriale (*It*) si applica in sede di attuazione del P.R.G., nell'ambito degli insediamenti unitari per i quali è previsto l'intervento urbanistico preventivo di cui all'art. 7.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (*If* e *Uf*) si applicano per l'edificazione

nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione tramite intervento urbanistico preventivo, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 (Modalità di attuazione del piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modalità: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

Art. 7 (Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il rilascio della Concessione relativa ad un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo, consistente in un Piano Particolareggiato secondo la procedura prevista dalla legislazione urbanistica vigente, ovvero in Piani di Lottizzazione riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme di zona.

Art. 8 (Procedure)

Le procedure di formazione e approvazione dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Lottizzazione di cui all'art. 7 delle presenti norme, sono quelle stabilite dalla L. 1150/1942, dalla L.R. 71/1978 e dai Decreti, Circolari, Disciplinari esplicativi.

Art. 9 (Opere di urbanizzazione)

Secondo quanto previsto dalla L. 29.09.1964 n. 847 e dalla L. 22.10.1971 n. 865, si definiscono opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato, nonché le opere e gli interventi previsti dall'art. 1 della Legge 22.03.1989 n. 122.

In base alle medesime leggi si definiscono opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, le attrezzature collettive (amministrative, culturali, ricreative, sanitarie), le aree verdi di quartiere.

Art. 10 (Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 11
(Utilizzazione degli indici sul medesimo
lotto e composizione del lotto minimo)

L'utilizzazione degli indici If e It corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre Concessioni sulla medesima superficie, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge. È espressamente vietato qualunque successivo frazionamento del lotto minimo d'intervento.

In entrambe le modalità di attuazione, l'area di intervento minimo o lotto minimo può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o la concessione ad edificare è subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposito accordo da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Per le edificazioni precedenti all'entrata in vigore del P.R.G., qualora risulti una quota inutilizzata relativa agli indici prescritti dalle presenti Norme, si potrà procedere al completamento della volumetria realizzabile, secondo le indicazioni specifiche per le singole zone di cui ai successivi articoli.

Art. 12
(Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati prevista dal Piano Regolatore Generale deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, secondo le modalità indicate dal Regolamento Edilizio.

**TITOLO III
ZONIZZAZIONE**

**CAPO I
ZONIZZAZIONE**

Art. 13

(Divisione del territorio comunale in zone omogenee)

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, e con particolare riferimento al D.M. 1444/68, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE RESIDENZIALI

Nucleo originario con valenza ambientale: Centro storico	A1	art. 15
Aree di rilevante valore culturale e urbanistico: i «luoghi cospicui»	A2	art. 16
Zona di completamento nel Centro Urbano	B0	art. 17
Zona di completamento nei nuclei urbani consolidati	B1	art. 18
Zona di completamento nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati	B2	art. 19
Zona di espansione	C1	art. 20
Zona di espansione in località Cerza	C2	art. 21
Zona per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata	C3	art. 22
Zona di insediamento estensivo	C4	art. 23
Zona di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione vigente	C5	art. 24
Zona di espansione	C6	art. 25

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Zona per insediamenti produttivi artigianali e per attività commerciali	D1	art. 26
Zona per insediamenti commerciali soggetta a P.d.L.	D2	art. 27
Zona per insediamenti produttivi artigianali e industriali soggetta a P.P.	D3	art. 28

ZONE AGRICOLE E A VERDE AGRICOLO

Zona agricola produttiva	E1	art. 30
Zona rurale di mantenimento	E2	art. 31
Zona rurale di particolare valore ambientale	E3	art. 32

AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (Articoli 2 e 3 del D.M. 1444/68)

Parco urbano	F1-PU	art. 34
Spazi pubblici o riservati alle attività collettive	SC, IC, SP, VA, PK	art. 35

ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE, COMMERCIALI, RICREATIVE E CULTURALI

Zona per attrezzature sportive, culturali e ricreative private	G1	art. 37
Zona per attività commerciali	G2	art. 38
Zona per attrezzature ricettive	G3	art. 39

ZONE A VERDE ED AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Zona a verde attrezzato privato	V1	art. 41
Zona a verde naturale	V2	art. 42
Riserva naturale integrale	R1	art. 43
Area di pre-riserva, da destinare a riserva naturale integrale	R2	art. 43
Zona rurale da destinare a riserva naturale integrale	R3	art. 43
Aree d'interesse forestale (non vincolate ai sensi della L.R. 13/99)		art. 44

ZONE SOGGETTE A VINCOLO

Zona soggetta a vincolo militare		art. 45
Zona sottoposta a vincolo idrogeologico		art. 46
Fascia di rispetto relativa alle aree boscate	AB	art. 47
Fascia di rispetto per il cimitero	CI	art. 48
Fascia di rispetto per l'elettrodotto	EL	art. 49
Zona interessata da dislocazioni strutturali. Creep asismico	DS1	art. 50
Zona interessata da dislocazioni strutturali. Scarpate e pareti subvert.	DS2	art. 51

CAPO II ZONE RESIDENZIALI

Art. 14

(Destinazione e articolazione delle zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, impianti destinati alla produzione, al ricovero e alla trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, e ogni altra attività inquinante, maleodorante e comunque in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Sono altresì escluse attività che producano rumori molesti e comunque con esito sonoro superiore a 70 decibel. Le costruzioni di tal genere attualmente esistenti debbono subire un mutamento di destinazione, entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G.

Nel rispetto dei limiti suddetti, è invece consentita l'installazione in nuove costruzioni, di attività artigianali produttive e di servizio, di servizi di uso collettivo e di esercizi commerciali. Questi ultimi saranno regolamentati dal Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commercio ai sensi della L.R. 28/99 e del D.P.R.S. 11/07/2000, tranne quanto specificato nei successivi articoli relativi ad ogni singola zona omogenea.

In ogni caso, l'installazione di attività non residenziali all'interno della zona residenziale è subordinata al parere favorevole del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Ai sensi dell'art. 2 comma 2 della Legge 22.03.1989 n. 122, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Le zone residenziali sono articolate secondo quanto segue:

Zone A (A1, A2) – La zona A1 comprende il «centro storico» che, unitamente alla limitrofa zona B0, costituisce il «centro urbano», per il quale valgono apposite Prescrizioni esecutive. Le aree contrassegnate con la sigla A2 costituiscono luoghi di rilevante interesse culturale e simbolico per la comunità locale; anch'esse sono normate nell'ambito delle Prescrizioni esecutive. Per le due zone valgono le norme generali riportate nei relativi articoli, nonché quelle specifiche contenute nelle Prescrizioni esecutive. **Zone B (B0, B1, B2)** - Comprendono aree già totalmente o parzialmente edificate, secondo quanto prescritto dall'art. 2 del DM 1444/68, con manufatti destinati a civile abitazione con relative pertinenze e spazi comuni.

Ferma restando la destinazione di tali zone ad edilizia residenziale, le prescrizioni sono diverse a seconda delle peculiari caratteristiche dei diversi nuclei insediativi.

Zone C (C1, C2, C3, C4, C5, C6) - Si tratta di zone totalmente o prevalentemente non edificate, secondo quanto prescritto dall'art. 2 del DM 1444/68. Anche in questo caso, le zone si articolano in relazione alle specificità dei singoli contesti territoriali.

Art. 15

(Nucleo originario con valenza ambientale: Centro storico - A1 e agglomerato storico di Cerza)

Comprende il nucleo di insediamento più antico, ed è caratterizzato dalla presenza di tessuti edilizi e tipi architettonici caratteristici del luogo. È considerato altresì centro storico, e quindi zona A1, l'antico nucleo storico di Cerza. L'intervento all'interno di tale zona è subordinato alla redazione di un apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 70/76 e dell'art. 55 della L.R. 71/78. Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c, della L.R. 71/78. Nel Piano Particolareggiato dovranno essere prese in considerazione tutte le architetture d'interesse storico-artistico inserite nell'elenco redatto dalla Soprintendenza della Provincia di Catania, la cui planimetria con l'individuazione dei fabbricati è allegata al presente P.R.G..

All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperiti i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Art.16

(Aree di rilevante valore culturale e urbanistico; i «luoghi cospicui» - A2)

Si tratta di alcuni «luoghi cospicui» presenti all'interno del Centro urbano di rilevante valore culturale e simbolico per la comunità locale.

L'intervento all'interno di tali luoghi, come perimetrati dalle tavole di piano, è riservato all'Amministrazione pubblica, che li attuerà mediante appositi progetti di sua iniziativa. In mancanza di tali progetti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c, della L.R. 71/78.

All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperiti i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Art. 17

(Zona di completamento nel Centro Urbano - B0)

Comprende la parte di centro urbano collocata all'intorno del nucleo originario A1, e considerata nell'ambito delle Prescrizioni Esecutive per il centro urbano, che costituiscono parte integrante del PRG. Tale area non riveste carattere di particolare pregio architettonico o ambientale; l'edificazione va tuttavia controllata in relazione alla contiguità con la zona A1.

All'interno di tale zona è consentita l'edificazione di completamento tramite concessione edilizia diretta, secondo i seguenti parametri edificatori:

If $\leq 4,00$ mc/mq

Hmax = 7,50 m

Np max = 2

Df min = 10 m

Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della

L.R. 71/78.

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti i parametri edilizi di zona.

All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperiti i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Art. 18

(Zona di completamento nei nuclei urbani consolidati – B1)

Comprende gli ambiti parzialmente edificati a margine del centro urbano e quelli situati nella parte meridionale del comune.

All'interno di tale zona è consentita l'edificazione di completamento tramite concessione edilizia diretta, secondo i seguenti parametri edificatori:

If $\leq 2,0$ mc/mq

Hmax = 7,50 m

Np max = 2

Qmax = 6/10

Df min = 10 m

Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della L.R. 71/78.

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti i parametri edilizi di zona.

All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperiti i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Art. 19

(Zona di completamento nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati – B2)

Comprende gli ambiti parzialmente edificati nelle aree esterne ai nuclei urbani consolidati.

All'interno di tale zona è consentita l'edificazione di completamento tramite concessione edilizia diretta, secondo i seguenti parametri edificatori:

If $\leq 1,5$ mc/mq

Hmax = 7,50 m

Np max = 2

Df min = 10 m

Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della L.R. 71/78.

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti i parametri edilizi di zona.

All'interno di tale zona sono ammesse installazioni di attività commerciali, purché siano reperiti i parcheggi nella misura prevista dalla L.R. 28/99 e del D.P.R. 11/07/2000 art.16. In assenza del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale è

consentita la realizzazione di esercizi di vicinato così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Art. 20
(Zona di espansione - C1)

Si tratta di aree in prevalenza non edificate, ubicate in varie parti del territorio comunale. In tali zone l'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78, per i quali valgono i seguenti parametri edificatori:

C1a		C1b		C1c	
If	≤ 2,50 mc/mq	If	≤ 1,50 mc/mq	If	≤ 0,80 mc/mq
Hmax	= 10,00 m	Hmax	= 7,50 m	Hmax	= 7,50 m
Lmin	= 1000 mq	Lmin	= 1000 mq	Lmin	= 1000 mq
Np max	= 3	Np max	= 2	Np max	= 2

Df min = 10 m

Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della L.R. 71/78.

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sotto la condizione che l'organismo edilizio risultante dall'intervento rispetti i parametri edilizi di zona, con l'eccezione del lotto minimo.

Art. 21
(Zona di espansione in località Cerza - C2)

Si tratta di un area non edificata, ubicata all'intorno del nucleo originario di Cerza.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano di lottizzazione unitario per l'intera zona, che preveda la realizzazione di una strada di accesso, di appositi spazi di sosta, di fognature bianche e nere e di aree destinate a verde, e comunque delle opere di urbanizzazione, per le quali vanno rispettate le indicazioni relative al D.M. 1444/68, art. 3.

Il piano di lottizzazione deve essere presentato almeno dalla metà più uno dei proprietari in termini di superficie.

Sulla base di tale progetto potranno essere richieste separatamente Concessioni Edilizie per singole unità insediative. In sede di presentazione delle domande di Concessione si dovrà fornire dimostrazione che la costruzione per la quale questa si richiede è già servita dalle strade, dagli spazi di sosta, dalle fognature predette e dalle aree a verde, o che se ne prevede la realizzazione da parte del Concessionario. In difetto di tale requisito, la Concessione non può essere rilasciata.

I parametri edilizi in base ai quali predisporre il progetto di comparto sono i seguenti:

If ≤ 1,5 mc/mq

Hmax = 7,50 m.

Np max = 2

Df min = 10,00 m. o in aderenza su pareti cieche

Dc min = 5,00 m. o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Art. 22

(Zona per edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata - C3)

Si tratta di un'area in cui è prevista la realizzazione di edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata. Ferme restando le disposizioni della legislazione vigente in materia, e in particolare le L.R. 71/78 e 86/81, gli interventi si attuano mediante un Programma Costruttivo, da redigersi secondo quanto indicato nella Circ. Ass. T.A. n. 3 del 1981.

Il tipo edilizio base da utilizzare nella progettazione deve essere la casa a schiera accorpata.

Devono essere rispettati i seguenti indici:

If $\leq 2,00$ mc/mq
H max = 7,50 m.
Np max = 2
Df min = 10,00 m. o in aderenza su pareti cieche
Dc min = 5,00 m. o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

Art. 23

(Zona di insediamento estensivo - C4)

Si tratta di aree ubicate in varie parti del territorio comunale, in cui è consentita un'edificazione residenziale di tipo estensivo.

L'edificazione è subordinata alla redazione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intera unità di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 71/78, con i seguenti indici:

If $\leq 0,2$ mc/mq
Lm = 4000 mq
Hmax = 6,50
Np max = 2
Dc = 20 m.

Art. 24

(Zona di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione vigente - C5)

Tali zone comprendono tutte le aree su cui insistono Piani di Lottizzazione vigenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. All'interno di tali aree l'edificazione si attua secondo le prescrizioni contenute nelle rispettive convenzioni.

Qualora, per qualsiasi motivo, l'efficacia della concessione relativa ad un Piano di lottizzazione venga a decadere, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

If $\leq 1,00$ mc/mq
Hmax = 7,50 m
Np max = 2
Df min = 10,00 m. o in aderenza su pareti cieche
Dc min = 5,00 m. o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)
Sono consentiti, in quanto applicabili, gli interventi di cui all'art. 20, lettere a,b,c,d, della L.R. 71/78.

Art. 25
(Zona di espansione - C6)

In tali zone l'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78, per i quali valgono i seguenti parametri edificatori:

If $\leq 1,00$ mc/mq
Hmax = 7,50 m
Lmin = 1000 mq
Np max = 2
Df min = 10 m
Dc min = 5 m o sul confine (in questo caso sulla parete costruita sul confine non si possono aprire vedute dirette, laterali od oblique)

CAPO III
ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art. 26
(Zona per insediamenti produttivi artigianali e per attività commerciali - D1)

Comprende aree ubicate in varie parti del territorio comunale, destinate ad accogliere insediamenti produttivi di carattere artigianale ed attività commerciali.

L'edificazione all'interno di tali zone è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia diretta, ed è regolata dai seguenti indici e valori:

Uf $\leq 0,4$ mq/mq
Lmin = 1200 mq
Hmax = 8,00 m
Np max = 2
Df = 10 m

Dc, Ds : la distanza dalla strada e la distanza dai confini deve risultare non inferiore all'altezza del manufatto realizzato

Aree per verde e parcheggi nelle singole unità produttive = 30% della superficie totale, di cui il 50% per parcheggi.

Vanno comunque reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Nel caso di realizzazione di esercizi commerciali vanno rispettati gli standards previsti dalla L.R. 28/99 e D.P.R. 11 luglio 2000, e comunque sono consentiti solo esercizi di media struttura di vendita così come definiti dalla sopra citata L.R. 28/99.

Si può derogare alla norma del Lotto minimo nel caso in cui due proprietari contigui formino un lotto di almeno 1200 mq, e presentino un progetto architettonico unitario che preveda la costruzione in aderenza degli edifici.

Potrà essere destinato ad attività di servizio alla produzione non più del 20% della cubatura edificabile. In tale volume potrà essere realizzato l'alloggio per il custode, di superficie comunque non superiore a 120 mq.

Art. 27
(Zona per insediamenti commerciali, soggetta a P.d.L. - D2)

Comprende l'area destinata ad accogliere attività commerciali. La zona è soggetta a Prescrizioni esecutive di iniziativa privata. All'interno sono consentiti interventi di costruzione, ampliamento, demolizione parziale o totale e ricostruzione, di manufatti destinati all'esercizio di attività commerciali ed espositivo-fieristiche, nonché tutte quelle altre attività con queste compatibili e complementari, quali quelle delle ristorazione,

dell'artigianato di servizio e dei servizi di uso collettivo. L'edificazione è subordinata alla approvazione di P.d.L. di iniziativa privata, in cui saranno individuate, tra l'altro, tutte le destinazioni specifiche per ciascun fabbricato e le superfici di vendita relative ad ogni singola attività commerciale.

L'edificazione all'interno di tale zona dovrà essere regolata dai seguenti indici e valori:

indice di Utilizzazione territoriale: $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura = 0,4

$L_m = 3 \text{ ha}$

$H_{max} = 10,5 \text{ m}$

$D_c = 10 \text{ m}$

$D_s = 10 \text{ m}$

Dovranno essere individuate aree ad uso pubblico destinate a verde attrezzato pari al 10 % della St. I parcheggi ad uso pubblico potranno essere ricavati anche al di sotto del piano di imposta del fabbricato.

In riferimento all'inserimento di un nuovo svincolo autostradale, osservazione n° 10 accolta sia dal progettista che dal decreto approvativo n° 232 del 08-03-2004, si precisa che lo stesso in fase di progetto esecutivo dovrà tenere conto dei parametri tecnici progettuali stabiliti dall'ANAS e che si dovrà provvedere a riformulare le prescrizioni esecutive relative alla zona D3. (lo schema dello svincolo riportato nelle tav. 6.4 di azionamento allegata al P.R.G. è indicativo ed individua l'ingombro massimo dello stesso).

Deve essere rispettata la L.R. n° 71/78, così come sono da applicare le prescrizioni di cui alla L.R. 28/99 e il D.P.R. 11 luglio 2000.

Art. 28

(Zona per insediamenti produttivi artigianali e industriali soggetta a P.P. - D3)

Comprende l'area destinata ad accogliere attività artigianali e industriali. La zona è soggetta a Prescrizioni esecutive, che costituiscono parte integrante del PRG.

L'edificazione all'interno di tale zona sarà regolata dai parametri edilizi indicati nelle apposite Prescrizioni esecutive.

Deve essere rispettata la L.R. n° 78/76, così come sono da applicare le prescrizioni di cui

All'art. 5 del D.M. 2/4/1968 relative ai servizi.

CAPO IV

ZONE AGRICOLE E A VERDE AGRICOLO

Art. 29

(Articolazione delle zone)

Le zone agricole e a verde agricolo sono articolate secondo quanto segue:

Zona agricola produttiva (E1)

È costituita dalle aree utilizzate o utilizzabili per colture specializzate, irrigue, o dotate di impianti di supporto all'attività agricola. In tali aree sono in attività aziende che praticano con continuità le attività connesse all'uso agricolo del suolo e alla zootecnia. Il titolare dell'azienda o il suo gestore svolge, comunque, l'attività agricola a titolo principale.

Zona rurale di mantenimento con ampia presenza di incolto e vegetazione (E2)

È costituita da aree tradizionalmente utilizzate per colture agricole, anche se non

praticate a titolo principale dai conduttori dei fondi. Le norme relative a tali zone sono finalizzate a salvaguardare questo tipo di agricoltura di mantenimento che costituisce una condizione essenziale per la tutela dell'ambiente rurale. È quindi prevista la possibilità di edificazioni residenziali che possano costituire occasione di presidio dell'ambiente rurale, mentre è tassativamente esclusa la edificazione di insediamenti residenziali.

Zona rurale di particolare valore ambientale (E3)

Comprende un'area sulle pendici ed a ridosso del Monte Catira, in cui si riscontra la presenza di significative fasce di importanti episodi testimoniali.

Si fa altresì riferimento a:

Aziende agricole

Si tratta di aziende in attività, il cui conduttore è imprenditore a titolo principale.

Aziende agricole di mantenimento

Si tratta di aziende il cui titolare esercita l'attività produttiva agricola a titolo secondario, contribuendo comunque al mantenimento di un ambiente rurale caratteristico, utile anche a fini di equilibrio del sistema ecologico locale.

L'attività edificatoria in tali zone è regolata dagli articoli successivi.

In ogni caso, l'attività relativa ad interventi produttivi relativi ad impianti o manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ed allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali, è regolata dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 30

(Zona agricola produttiva - E1)

Tale zona è destinata allo svolgimento delle attività produttive agricole.

È consentito esclusivamente l'insediamento di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, per i quali valgono le norme ivi prescritte, da applicarsi rispetto all'estensione del fondo.

È consentita altresì la realizzazione di manufatti accessori connessi alla produzione stessa, quali silos, depositi, magazzini per attrezzi e simili. Per tali manufatti valgono i seguenti indici, da applicarsi rispetto all'estensione del fondo:

Q max = 0,01 mq/mq

H max = 4,50, salvo costruzioni particolari quali silos, serbatoi e simili

Per tali opere va inoltrata richiesta di concessione con la esplicita dichiarazione che è escluso l'uso a fini abitativi. La mancanza di tale dichiarazione costituisce motivo di diniego della concessione.

Edificabilità di tipo residenziale.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi manufatti residenziali, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione, valgono le seguenti prescrizioni:

Aziende agricole di nuovo insediamento:

La realizzazione di nuovi manufatti residenziali deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

If ≤ 0,03 mc/mq

Hmax = 4,50 m.

Df min = 20 m.

È prescritta l'inalienabilità, in tutto o parte, del fondo e dei fabbricati per un periodo di 10 anni.

Aziende agricole esistenti alla data di adozione del piano:

Ristrutturazione:

È consentita la ristrutturazione edilizia, anche dei manufatti accessori, purché non alteri i caratteri formali, tipologici ed architettonici del manufatto

Ampliamento:

E' consentito l'ampliamento dei manufatti esistenti fino ai valori prescritti per i nuovi insediamenti ad uso residenziale e per i manufatti accessori. I volumi esistenti vengono conteggiati a scomputo della volumetria disponibile.

Demolizione e ricostruzione:

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, purché il nuovo edificio non superi la cubatura dell'edificio demolito, e mantenga le stesse caratteristiche di superficie coperta.

È prescritta l'inalienabilità, in tutto o parte, del fondo e dei fabbricati per un periodo di 10 anni.

Aziende agricole di mantenimento di nuovo insediamento:

Non è consentito l'insediamento di nuove aziende di tale tipo.

Aziende agricole di mantenimento già esistenti:

Ristrutturazione:

È consentita la ristrutturazione edilizia, purché non alteri i caratteri formali, tipologici ed architettonici del manufatto.

Ampliamento:

È consentito l'ampliamento dei fabbricati ad uso residenziale fino ad un volume pari al 20% dell'esistente, purché rientrante nella volumetria consentita.

È consentito l'ampliamento dei manufatti accessori fino ad un volume pari al 20% dell'esistente, purché il volume totale rientri nella volumetria consentita in relazione all'indice $Q_{max} = 0,01 \text{ mq/mq}$.

Demolizione e ricostruzione:

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, purché il nuovo edificio non superi la cubatura dell'edificio demolito.

Art. 31

(Zona rurale consolidata di mantenimento - E2)

In tali zone, qualunque forma d'intervento tra quelle più avanti considerate è condizionata alla conservazione dell'impianto arboreo esistente. La sostituzione delle specie arboree presenti deve comunque garantire il mantenimento della superficie arborata totale. Il venir meno di tale requisito rende nullo l'atto di Concessione.

È quindi prevista la possibilità di edificazioni residenziali che possano costituire occasione di presidio dell'ambiente rurale, mentre è tassativamente esclusa la edificazione di insediamenti residenziali.

È consentita la realizzazione di manufatti accessori connessi alla produzione stessa, quali silos, depositi, magazzini per attrezzi e simili. Per tali manufatti valgono i seguenti indici, da applicarsi rispetto all'estensione del fondo:

Q max = 0,01 mq/mq

H max = 4,50, salvo costruzioni particolari quali silos, serbatoi e simili

Per tali opere va inoltrata richiesta di concessione con la esplicita dichiarazione che è escluso l'uso a fini abitativi. La mancanza di tale dichiarazione costituisce motivo di diniego della concessione.

Edificabilità di tipo residenziale

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi manufatti residenziali, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione, valgono le seguenti prescrizioni:

Aziende agricole di nuovo insediamento:

È consentito l'insediamento di nuove aziende agricole, con caratteristiche analoghe a quanto per queste indicato nell'art. 29, per le quali valgono le norme ivi prescritte.

Aziende agricole già esistenti:

Ristrutturazione

È consentita la ristrutturazione edilizia, purché non alteri i caratteri formali, tipologici ed architettonici del manufatto

Ampliamento:

E' consentito l'ampliamento dei manufatti esistenti fino ai valori prescritti per nuovi insediamenti e per i manufatti accessori. I volumi esistenti vengono conteggiati a scomputo della volumetria disponibile.

Demolizione e ricostruzione:

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, purché il nuovo edificio non superi la cubatura dell'edificio demolito.

È prescritta l'inalienabilità, in tutto o parte, del fondo e dei fabbricati per un periodo di 10 anni.

Aziende agricole di mantenimento di nuova edificazione:

E' consentito l'insediamento di aziende agricole di mantenimento, con le caratteristiche descritte all'art. 26. I manufatti ad uso residenziale devono essere realizzati rispettando le seguenti prescrizioni:

If ≤ 0,03 mc/mq

Hmax = 4,50 m.

Dc min = 10 m.

Aziende agricole di mantenimento già esistenti:

Ampliamento:

È consentito l'ampliamento dei fabbricati ad uso residenziale fino ad un volume pari al 20% dell'esistente, purché rientrante nella cubatura massima consentita.

È consentito l'ampliamento dei manufatti accessori per non più del 20% della superficie esistente.

Demolizione e ricostruzione:

È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, purché il nuovo edificio non superi

la cubatura dell'edificio demolito.

È prescritta l'inalienabilità, in tutto o parte, del fondo e dei fabbricati per un periodo di 10 anni.

Art. 32

Zona rurale di particolare valore ambientale (E3)

All'interno di tale zona è consentita soltanto la conservazione dell'ambiente naturale e dei manufatti in quanto testimonianze di tecniche agricole tradizionali. È esclusa ogni forma di edificazione. Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria art. 20 a) L.R. 71/78 e straordinaria art. 20 b) L.R. 71/78.

CAPO V

AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (Articoli 2 e 3 del D.M. 1444/68)

Art. 33

(Articolazione delle zone)

Tali aree comprendono:

Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (art. 2 e 4 del D.M. 1444/68) (F1).

In particolare, delle attrezzature previste nel suddetto D.M., è prevista la localizzazione di un parco pubblico urbano, denominato:

F1-PU Parco urbano

Spazi pubblici o riservati alle attività collettive (art. 3 D.M. 1444/68):

- | | |
|----|---|
| SC | Area per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) |
| IC | Area per servizi comuni (religiosi, amministrativi, sociali, sanitari, culturali, ricreativi, per la protezione civile) |
| SP | Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |
| VA | Verde attrezzato |
| PK | Parcheggio |

Art. 34

(Parco urbano - F1-PU)

Tale zona è destinata esclusivamente ad uso ricreativo. L'intervento urbanistico conseguirà alla redazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, da redigersi con le modalità previste dall'apposita normativa regionale.

Nelle more dell'approvazione del Piano particolareggiato, è vietata ogni forma di edificazione e di intervento edilizio sui manufatti esistenti, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria. È altresì consentito l'utilizzo produttivo del suolo, purché non alteri le condizioni del sistema naturale esistente; sono dunque vietati, in particolare, espiantri e reimpianti di alberatura, nonché pratiche colturali di specie non autoctone.

Parte dell'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità temporanea ai sensi del Decreto Assessoriale del 14.3.95 e successivi, di cui si tratta all'art. 48 delle presenti norme.



Art. 35

(Spazi pubblici o riservati alle attività collettive)

tratta degli spazi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, e definiti nelle tavole di piano e nelle seguenti diciture:

- Area per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- Area per servizi comuni (religiosi, amministrativi, sociali, sanitari, culturali, ricreativi, per la protezione civile)
- Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- Verde attrezzato
- Parcheggio

Per quanto riguarda le aree relative all'istruzione (SC), ai servizi comuni (IC), al verde attrezzato (VA) e ai parcheggi (PK), valgono le specifiche norme di intervento in materia di opere pubbliche.

Le aree destinate alla realizzazione di parchi, di giardini pubblici ed attrezzature per la pratica sportiva (SP), sono consentite unicamente costruzioni congruenti con la destinazione d'uso, come attrezzature per lo svolgimento di attività sportive agonistiche e amatoriali, per il gioco, chioschi, ritrovi e simili.

Tali costruzioni possono essere realizzate e gestite anche da privati, tramite convenzionamento con il Comune, con l'obbligo di presentare un progetto d'uso riguardante l'intera zona soggetta a convenzione, e di sistemare a verde le aree di pertinenza delle costruzioni, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico. Si dovrà altresì prevedere il pubblico accesso agli impianti sportivi ed alle connesse attrezzature di servizio.

In tali zone è previsto l'intervento edilizio diretto.

Le costruzioni di cui sopra debbono rispettare i seguenti indici:

- $Q_{max} = 1/10$
- $H_{max} = 3.50 \text{ m.}$
- $D_c \text{ min} = 10 \text{ m.}$
- $D_f \text{ min} = 10 \text{ m}$

Per gli impianti utili allo svolgimento di attività sportive, valgono le seguenti prescrizioni:
Superficie complessiva coperta non superiore al 50% della superficie totale impegnata dal progetto d'uso.

Superficie sistemata a verde non inferiore al 20% della superficie totale impegnata dal progetto d'uso.

Superficie attrezzata per parcheggio non inferiore al 30% della superficie totale impegnata dal progetto d'uso.

All'interno della superficie coperta dagli impianti è consentita la edificazione di manufatti accessori e di servizio per una incidenza di superficie coperta non superiore al 10%. Tali manufatti dovranno avere altezza massima non superiore a 7,50 m, e svilupparsi per un massimo di due piani.

CAPO VI ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE, COMMERCIALI, RICREATIVE E CULTURALI

Art. 36 (Articolazione delle zone)

Tali zone comprendono:

Zone per attrezzature sportive private, commerciali e ricettive (G):

- G1 Zona per attrezzature sportive private
- G2 Zona per attività commerciali
- G3 Zona per attrezzature ricettive

Zona per l'istruzione universitaria e per la ricerca (I)

Art. 37 (Zona per attrezzature sportive, culturali e ricreative private – G1)

In tali zone l'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72. Gli edifici e le attrezzature dovranno avere ubicazione e ingombri tali da non pregiudicare l'integrità del verde esistente. L'area non edificata dovrà essere sistemata a verde attrezzato. Sono possibili interventi di tipo commerciale, nella misura non superiore al 20% della Uf solo se previsti dal Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale, in tal caso gli standards da applicare sono quelli previsti dalla L.R. 28/99.

E' consentita la realizzazione di manufatti e impianti destinati alla ricreazione, allo spettacolo ed alle attività culturali (quali cinema, teatri, locali notturni).

L'edificazione dovrà comunque rispettare i seguenti parametri:

- Uf $\leq 0,5 \text{ mq/mq}$
- Hmax = 10,00 m.
- Df min = 10 m.
- Dc min = 10 m.

Art. 38 (Zona per attività commerciali – G2)

Tale zona è destinata ad accogliere attività commerciali del tipo medie strutture di vendita così come definite dalla L.R. 28/99 e D.P.R. 11 luglio 2000.

L'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione estesi all'intera zona, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72.

All'interno delle zone, gli edifici e le attrezzature dovranno avere ubicazione e ingombri tali da non pregiudicare l'integrità del verde esistente. L'edificazione deve comunque rispettare i seguenti indici:

- Uf $\leq 0,25 \text{ mq/mq}$
- Hmax = 7,50 m.
- Dc min = 5 m.
- Ds min = 10 m.

Dovranno essere realizzati parcheggi così come previsto dalla L.R. 28/99 e D.P.R. 11 luglio 2000.

Art. 39

(Zona per attrezzature ricettive – G3)

In tali aree è consentita la localizzazione di manufatti volti alla ricezione, quali alberghi, pensioni, ostelli e di manufatti per il ristoro, quali ristoranti, bar e simili. Gli spazi non impegnati da costruzioni andranno opportunamente trattati a verde attrezzato.

L'edificazione si attua tramite Piani di Lottizzazione, ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 71/78.

In tale zona valgono i seguenti indici:

a) per le attrezzature ricettive:

If $\leq 3,00$ mc/mq

Q max = 4/10

Lmin = 500 mq.

Hmax = 7.50 m.

Aree a verde e parcheggi = 50% della superficie totale, di cui il 50% per parcheggi

b) per i locali di ristoro:

If $\leq 2,00$ mc/mq

Qmax = 4/10

Lmin = 500 mq.

Hmax = 5,00 m.

Aree a verde e parcheggi = 50% della superficie totale, di cui il 70% per parcheggi

Per quanto riguarda l'area prospiciente il Parco urbano, i progetti di cui sopra dovranno essere accompagnati da una relazione che mostri i caratteri di inserimento degli edifici nell'ambiente, in particolare nei riguardi della percezione panoramica da valle a monte.

CAPO VII

ZONE A VERDE ED AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 40

(Articolazione delle zone)

Tali zone si articolano secondo quanto segue:

Zona a verde attrezzato privato (V1)

Zona a verde naturale (V2)

Riserva naturale integrale (R1)

Area di Preriserva, da destinare a Riserva naturale integrale (R2)

Zona rurale da destinare a Riserva naturale integrale (R3)

Art. 41

(Zona a verde attrezzato privato - V1)

Si tratta di aree di pertinenza di edifici per civile abitazione o aziende agricole, che presentano un elevato valore ambientale e paesaggistico.

Per tali aree è prevista l'assoluta inedificabilità, ed il mantenimento dei caratteri ambientali specifici.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici che non comportino variazioni volumetriche, tipologiche e formali.

È altresì consentita la realizzazione di manufatti accessori che occorranza per la migliore tenuta del verde e delle piantumazioni, quali capanni, depositi per attrezzi, ricoveri e allestimenti per piante e prodotti agricoli, gazebi, voliere. Tali manufatti dovranno essere realizzati in materiali lignei, in muratura o in ferro, con esplicita esclusione del cemento armato. La superficie coperta complessiva non potrà superare quella del manufatto principale; l'altezza non potrà superare 3,60 metri, fatti salvi gazebi e voliere per i quali non vi è limite di altezza.

Art. 42

(Zona a verde naturale - V2)

Si tratta di zone nelle quali è presente in modo ampio e consolidato una vegetazione naturale, costituita in alcuni casi da bosco e alberatura d'alto fusto, in altri da arbusti e macchia mediterranea, in altri ancora da chiuse, particolari appezzamenti tipici del territorio etneo, in cui sono presenti querce, ulivi, badolari, fichi d'India e un ampio sottobosco spontaneo. Tali formazioni assolvono un'importante funzione ecologica, e pertanto ne va tutelata l'integrità fisica e biologica.

In tali zone è esclusa ogni forma di edificazione e di trasformazione della copertura e dell'uso del suolo.

Art. 43

(Riserva naturale integrale - R1; Area di preriserva, da destinare a riserva naturale integrale - R2; Zona rurale da destinare a riserva naturale integrale - R3)

L'ambito a riserva naturale viene distinto in tre zone:

Zona R1 - Zona attualmente destinata a riserva naturale integrale come zona A

Zona R2 - Area attualmente destinata a preriserva, per la quale si indica l'opportunità di una nuova destinazione a riserva naturale integrale come Zona A

Zona R3 - Zona per la quale si indica l'opportunità di destinazione a riserva naturale integrale come Zona A

Per le tre zone ora definite, valgono le seguenti norme:

È vietata ogni forma di edificazione.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

È consentita la prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali compatibili con la tipologia di riserva proposta, e che comunque non alteri le condizioni del sistema naturale esistente. Sono dunque vietati, in particolare, espianti e reimpianti di alberature, nonché pratiche colturali di specie non autoctone.

È vietata l'introduzione di specie estranee vegetali o animali che possano alterare l'equilibrio naturale.

È altresì vietata la coltivazione di cave e l'esecuzione di movimenti di terra non finalizzati allo svolgimento delle normali attività agricole.

Parte dell'area è sottoposta al vincolo di cui D.A. n° 618/44 del 04/11/1998.

Art. 44

Aree di interesse forestale (non vincolate ai sensi della L.R. 13/99)

Tale aree riguardano zone in cui esistono residui marginali di popolamenti forestali originari. In fase attuativa sarà necessario tener conto di tali aree, secondo quanto disposto dallo "studio agroforestale" allegato al Piano.

CAPO VIII ZONE SOGGETTE A VINCOLO

Art. 45 (Zona soggetta a vincolo militare)

All'interno di tale zona valgono, prevalendo su qualunque altra indicazione in merito, i vincoli imposti dalla competente autorità militare. Tali vincoli comportano alcune limitazioni e servitù riguardo all'edificazione circostante, relative alle sei fasce territoriali riportate nella Tav. 2 di P.R.G. «Stato di fatto» in scala 1:2000, e numerate da 1 a 6, per ciascuna delle quali, in ottemperanza della L. 24.12 1976, n. 898, valgono le prescrizioni seguenti, emanate dalla Direzione del Demanio Aeronautico-III Regione Aerea, III Sezione, Servitù militari:

Fascia 1 : non sono ammesse linee aeree elettriche e telegrafoniche; eventuali tratti di linea attraversanti queste zone devono essere interrati ad una profondità di almeno cm. 50.

Fascia 2 : non sono ammessi ostacoli di alcun genere, la cui altezza superi il piano orizzontale passante mt. 10 al di sotto del bordo inferiore delle parabole aventi un'altezza di mt. 10 dal piano di calpestio, ovvero, i suddetti ostacoli non devono superare la quota di mt. 355 s.l.m.

Fascia 3 : non sono ammessi ostacoli di alcun genere, la cui altezza superi il piano orizzontale passante mt. 10 al di sotto del bordo inferiore dello specchio ripetitore passivo avente un'altezza di mt. 2,70 dal piano di calpestio, ovvero, i suddetti ostacoli non devono superare la quota di mt. 347,70 s.l.m.

Fascia 4: non sono ammessi ostacoli di alcun genere, la cui altezza superi il piano orizzontale passante mt. 6,00 al di sotto del bordo inferiore delle parabole aventi un'altezza di mt. 10 dal piano di calpestio, ovvero, i suddetti ostacoli non devono superare la quota di mt. 359 s.l.m.

Fascia 5: non sono ammessi ostacoli di alcun genere, la cui altezza superi il piano orizzontale passante mt. 6,00 al di sotto del bordo inferiore dello specchio ripetitore passivo avente un'altezza di mt. 2,70 dal piano di calpestio, ovvero i suddetti ostacoli non devono superare la quota di mt. 351,70 s.l.m.

Fascia 6: non sono ammessi ostacoli di alcun genere, né colture di essenza tale da impedire la possibilità di vista e di tiro.

Art. 46 (Zona sottoposta a vincolo idrogeologico D.A 298/41

Per questa zona, delimitata nelle Tavole di P.R.G. in scala 1:2000, valgono le norme di cui al D.A. Territorio e Ambiente n° 298/41 della Regione Sicilia del 04-07-2000, che classifica in tali aree il rischio idrogeologico come « molto elevato ». Tale vincolo comporta, come riportato dagli artt. 2 e 4 del citato Decreto, il divieto di «ogni modificazione dell'assetto del territorio, nonché qualsiasi opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo ».

Art. 47 (Fascia di rispetto relativa alle aree boscate - AB)

Tale fascia, che costituisce rispetto per le aree boscate denominate AB, è delimitata nelle Tavole di P.R.G. in scala 1:2000, secondo quanto indicato nell' «Aggiornamento dello studio agricolo e forestale del Comune di S. Gregorio di Catania», che costituisce

parte integrante del PRG sotto forma di Allegato.

Nelle zone omogenee comprese all'interno di tale fascia - con l'esclusione delle zone A e B, per le quali ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 valgono comunque le prescrizioni di zona contenute nelle presenti norme - si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 13/99 e L.R. 03-05-2001 n. 6.

Nelle zone in cui sono previste attrezzature pubbliche - giusta Delibera del C.C. n. 16 del 17.4.1998, in applicazione dell'art. 10 della suddetta L.R. 16/96 - è prescritta la densità territoriale massima di 0,3 mc/mq.

Art. 48

(Fascia di rispetto per il cimitero - CI)

Comprende un'area il cui perimetro è definito dalla linea di distacco di 200 m. dai confini dell'area attualmente adibita a cimitero e dell'area destinata al suo ampliamento.

All'interno di tale zona si possono realizzare esclusivamente costruzioni di pertinenza del cimitero, con assoluto divieto di qualsiasi altro tipo di edificazione.

Per i manufatti esistenti è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' espressamente vietata la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione edilizia.

Art. 49

(Fascia di rispetto per l'elettrodotto - EL)

Si tratta di una fascia di 20 m. di larghezza, avente come mediana l'asse della palificazione di sostegno dell'elettrodotto.

Tale fascia è assoggettata a servitù perpetua di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato S.p.A. Valgono quindi le seguenti norme:

a) è vietato eseguire attorno ai pali (anche al di fuori della zona asservita), scavi di qualsiasi natura a distanza minore della profondità degli scavi stessi misurata dal piede della palificazione o dal ciglio dei basamenti che sorreggono le palificazioni stesse, e di eseguire interventi che possano compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture;

b) è consentito allevare piante purché mantenute con i rami ad una distanza non minore, in senso verticale, a 5 m. dai fili conduttori inferiori e, in senso orizzontale, di 6 m. dai fili conduttori esterni;

c) è fatto divieto di erigere costruzioni di qualsiasi natura e non potranno, del pari, essere costituiti depositi, sia pure provvisori, di materiali infiammabili, senza il preventivo consenso delle Ferrovie dello Stato S.p.A.

d) le costruzioni presenti saranno tollerate, ma non potranno essere ampliate né soprelevate.

Art. 50

(Zone interessate da dislocazioni strutturali. Creep asismico - DS1)

All'interno delle zone interessate da dislocazioni di tipo strutturale, evidenziate dall'apposito studio geologico come «Creep asismico», valgono le relative prescrizioni di inedificabilità assoluta riportate nel suddetto studio geologico.

Tali prescrizioni valgono quale che sia la destinazione d'uso indicata nelle Tavole di Piano per le porzioni di territorio interessate dalle prescrizioni stesse.

Art. 51

(Zone interessate da dislocazioni strutturali. Scarpate e pareti subverticali - DS2)

All'interno delle zone interessate da dislocazioni di tipo strutturale, evidenziate

dall'apposito studio geologico come «scarpate e pareti subverticali», valgono le relative prescrizioni di inedificabilità assoluta riportate nel suddetto studio geologico. Tali prescrizioni valgono quale che sia la destinazione d'uso indicata nelle Tavole di Piano per le porzioni di territorio interessate dalle prescrizioni stesse.

TITOLO IV NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Art. 52 (Edificabilità nelle zone interessate da PdL)

L'edificabilità all'interno delle aree interessate da PdL vigenti alla data di adozione del PRG, è regolata dall'art. 24 delle presenti norme. Per alcune di tali aree sussistono situazioni particolari o di natura transitoria, che vengono specificate nel presente articolo.

Per quanto riguarda il PdL 1, il PdL 2 e il PdL 21, valgono le destinazioni d'uso indicate nelle tavole di PRG, anche se difformi da quelle contenute nelle vigenti convenzioni che regolamentano i rispettivi PdL.

Per quanto riguarda i PdL 12 e 32 convenzionati rispettivamente il 25-09-87 e 05-06-1992 rientrano all'interno della nuova perimetrazione di riserva integrale D.A. n° 618/44 del 04-11-1998.

Per quanto riguarda il PdL 47, avendo il Comune avviato una procedura di revoca, la validità verrà a decadere nel momento in cui acquisirà valore la revoca stessa.