

# COMUNE DI RACCUJA

PROVINCIA DI MESSINA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

STESURA DEFINITIVA CON LE MODIFICHE  
CONSEQUENTI AL DECRETO DI APPROVAZIONE  
DELL'ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE

**ING. GUGLIELMO C. CARDACI**  
*via Aldo Moro n°23/M*  
Patti

**ING. GIUSEPPE RODRIQUEZ**  
*via Dogali n°20*  
Messina

Ha partecipato alla redazione del Piano l'arch. ANTONIO DI SARCINA

ELABORATO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAVOLA

**B**

SCALA

-

VISTI

FILE

DATA

**Giugno 2011**

AGGIORNAMENTI

**COMUNE DI RACCUJA**  
Provincia di Messina

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

STESURA DEFINITIVA CON LE MODIFICHE CONSEQUENTI AL DECRETO  
DI APPROVAZIONE DELL'ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**I PROGETTISTI**

**Dott. Ing. Guglielmo C. Cardaci, Dott. Ing. Giuseppe Rodriguez**

(Ha partecipato alla redazione del Piano l'Arch. Antonio Di Sarcina)

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## ***PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI***

### **TITOLO 1: DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **Art. 1 Finalità delle Norme**

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del Piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui alla legge 3 Novembre 1952 n° 1902 e successive modifiche.

#### **Art. 2 Ambito di applicazione della Normativa di P.R.G.**

Ai sensi della legge urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150 e della legge regionale 28.12.1978 n° 71 e successive modifiche o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche o norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

Nelle zone, in cui é consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione, sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a Concessione Edilizia.

##### **2.1. - Deroghe**

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

##### **2.2. - Cambiamenti alle Destinazioni d'Uso**

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, rispetto alle tavole grafiche dell'azzonamento e alle presenti Norme, é subordinato all'autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi.

L'edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 44 della legge n° 865 del 22.10.1971, é esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone. Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

### **Art. 3 Categorie di Intervento Edilizio**

Salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

#### **3.1. - Ordinaria Manutenzione**

Per le opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di ripartizione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficacia gli impianti tecnologici esistenti.

#### **3.2. - Straordinaria Manutenzione**

Per le opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **3.3. - Restauro e Risanamento Conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **3.4. - Ristrutturazione Edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio, nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali e non. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nell'eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### **3.5. - Ampliamento**

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

### 3.6. - Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

### 3.7. - Demolizione e Ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta, autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 della D.I. 02.04.1968 n° 1444.

### 3.8. - Nuova Costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera, anche se risultante da precedente demolizione.

## **Art. 4 Norme Particolari per Opere di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro Conservativo e Ristrutturazione Edilizia.**

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona.

Ai fini della valutazione degli immobili, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G., qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

## **Art. 5 Il Verde**

### 5.1. - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti

Sino a quando non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta la relativa regolamentazione nell'intero ambito comunale, tutte le alberature di alto fusto esistenti, con diametro superiore a cm 15 misurato ad un metro da terra, dovranno essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) Coltivazioni e attività silvo - pastorali (vivai, alberi da frutta e simili);*
- b) Alberature sostituibili all'interno del lotto edificatorio con essenze della stessa specie, che possono raggiungere entro 10 anni la stessa consistenza delle alberature da abbattere;*
- c) Alberature da abbattere per la realizzazione dei servizi pubblici ed opere di urbanizzazione o la manutenzione e conservazione dei boschi.*

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte alberature in difformità delle presenti Norme non sono utilizzabili ai fini edificatori.

#### 5.2. - Sistemazione delle Aree Libere

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia devono, in ogni caso, comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione del numero e delle caratteristiche delle essenze arboree presenti.

L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere dimostrata in sede di applicazione dell'art. 18 del Regolamento Edilizio.

## TITOLO 2: NORME PROCEDURALI

### **Art. 6 Modalità di Attuazione del P.R.G.**

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

1. *Piani di iniziativa pubblica e/o privata;*
2. *Concessioni edilizie, con le modalità di cui ai seguenti articoli.*

### **Art. 7 Piani Esecutivi**

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo é obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione é consentita soltanto dopo approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

1. *In tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;*
2. *Nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.*

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona, oggetto di piano esecutivo, sarà stabilita volta per volta in accordo con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 8 Rettifica confini aree per servizi pubblici**

In tutte le zone l'Amministrazione Comunale, in sede di esame dei piani esecutivi, ha facoltà di apportare modeste rettifiche ai confini delle aree per servizi pubblici, individuati nelle tavole dell'azzonamento, in relazione alle esigenze di attuazione del piano esecutivo stesso e purché, a seguito della rettifica, non risulti diminuita l'area per servizi pubblici.

### **Art. 9 Studi Geotecnici**

I Piani Particolareggiati ed i Piani di Lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici, che considerino tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni.

Analogo studio deve essere allegato alle richieste di Concessione Edilizia quando queste riguardano costruzioni a più di due piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 10 Lottizzazione**

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di azzonamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualsiasi area edificabile tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- a) La predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;*
- b) La creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria, sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;*
- c) La creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.*

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre, di volta in volta e caso per caso, la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato, in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termini di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il

presupposto per la richiesta ad esame delle successive singole Concessioni Edilizie in attuazione del Piano stesso.

#### **Art. 11 Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione**

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Cartografia nella scala di maggiore dettaglio del Piano Regolatore Generale, con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso é inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) Stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione, costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione, con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata e loro ubicazione;
- c) Estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000), rilasciata in data non anteriore a 3 mesi, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;
- d) Rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 metri, con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua;
- e) Planimetria di progetto dell'intera zona, oggetto del piano esecutivo, in scala 1:2000, che dovrà indicare:



1. *La rete viaria automobilistica e pedonale, con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili;*
2. *La delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e a verde pubblico, con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;*
3. *La posizione di tutti gli edifici pubblici;*
4. *La posizione degli edifici privati, con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;*
5. *L'eventuale divisione in lotti.*

- f) Schemi planovolumetrici degli edifici previsti dal progetto;
- g) Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto,, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;
- h) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;
- i) Almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari fra loro, in scala 1:500;
- l) Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;
- m) Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:
1. *L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;*
  2. *I dati tecnici, con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;*
  3. *Le caratteristiche architettoniche esterne, con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;*

*4. Le particolari Norme Tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.*

n) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

#### **Art. 12 Convenzioni di lottizzazione**

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione é subordinato alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione, di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, dovrà prevedere:

- a) *La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 n° 847 e dall'art. 44 della legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10;*
- b) *L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla precedente lettera a), da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;*
- c) *La corresponsione della quota di contributo, di cui all'art. 5 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni in base alle tabelle parametriche, di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economici 31 Maggio 1977 all'atto del rilascio della Concessione relativa ai fabbricati da realizzare;*
- d) *Termini non superiori a dieci anni per i Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i Comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;*
- e) *Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;*

*f) Le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.*

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

### **Art. 13 Autorizzazione della Lottizzazione**

L'autorizzazione a lottizzare, in conformità al Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, sarà notificata dal Sindaco ai proprietari interessati entro 30 giorni dalla data di ricevimento del Nulla Osta previsto dall'art. 8 della legge 765, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'art. 11.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati.

### **Art. 14 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria é costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 legge n° 765). Esse sono (legge 29 Settembre 1964 n° 847 art. 4):

#### **a) Strade Residenziali**

Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte, secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune. Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, ecc.. La sezione minima delle strade di allacciamento e di servizio interno é definita al successivo art. 57 delle presenti Norme.

#### **b) Spazi di Sosta o Parcheggio**

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alla caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Le aree per parcheggio devono essere previste nella misura minima

di 10 mq/100 mc di costruzione (art. 2 legge n° 122/1989), oltre mq 2,5 per ab. in applicazione dell'art. 3 del D.M. 02.04.1968. Queste aree potranno essere nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) Fognature

Si considerano e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche, ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento, salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione con interasse di 33 - 50 metri, secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami, senza creare ristagno ed erosioni del fondo. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento dei confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente. Detti condotti devono essere idonei e smaltire in opportuni recapiti, che consentano la protezione delle acque superficiali dell'inquinamento. Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal Piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e temporaneamente tollerate le tombinature, purché costruite in calcestruzzo di cemento, opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentono una facile manutenzione. Per gli impianti fognanti di acque nere é obbligatorio il rispetto della legge n° 319/1976.

d) Rete Idrica

É formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di tubazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei

singoli lotti alla rete urbana esistente.

e) Rete di Distribuzione dell'Energia Elettrica e del Gas

É formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

f) Pubblica Illuminazione

É formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

g) Rete Telefonica

É formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

h) Verde Attrezzato

Si intendono quegli spazi di uso pubblico a servizio delle abitazioni, attrezzati a verde di quartiere, con alberature e arredi per la sosta, il gioco, ecc.. che vanno individuati nella misura di mq 3/ab. Ai sensi della C.A. 2/1979 del 03.02.1979.

#### **Art. 15 Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria**

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere e relative attrezzature.

#### **Art. 16 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti**

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria

consentita dal Piano Regolatore Generale, attribuendo ad ogni abitante insediabile 125 mc di volume per pieno.

Per le zone industriali e artigianali queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla legge n° 10 del 28 Gennaio 1977 ed al D.R. del 31.03.1977.

#### **Art. 17 Riparto degli oneri di urbanizzazione**

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi ai piani esecutivi, sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

#### **Art. 18 Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale**

Tutti i piani di Lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa, fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n° 765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

#### **Art. 19 Attuazione dei progetti e varianti**

Nessuna domanda per concessione di costruzione sui terreni interessati da una iniziativa di Lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la convenzione, di cui all'art. 12, e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione, di cui all'art. 13.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, le concessioni di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del progetto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planovolumetriche, architettoniche e di dettaglio, previste dal Piano di Lottizzazione approvato. Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona, nonché sostanziali modifiche alla disposizione planovolumetrica, devono essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. n° 71/1978. In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri previsti a carico dei proprietari dal precedente art. 17 e seguenti ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

### **Art. 20 Sanzioni**

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativo e nella relativa convenzione dà al Sindaco la facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di procedere all'esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

### **Art. 21 Concessione Edilizia**

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non sia richiesto Piano Particolareggiato o di Lottizzazione, la realizzazione dei singoli interventi, di cui all'art. 3 delle presenti Norme e delle opere di urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio di semplici concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art. 3 sub 1) senza rilascio di autorizzazione comunale. Il rilascio della concessione è comunque subordinata al rispetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

## **TITOLO 3: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 22 Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione delle aree è l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri, così come definiti all'articolo seguente.

### **Art. 23 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

#### **23.1. - Superficie territoriale (mq)**

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme di

azzonamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono da escludere, ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal Piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiariae di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e le ferrovie.

#### 23.2. - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

#### 23.3. - Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa é consentita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree per parcheggio, di cui all'art. 3 del D.l. 02.0431968 n° 1444.

Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionali secondo i limiti stabiliti dalle presenti norme.

#### 23.4. - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

#### 23.5. - Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi alle presenti Norme.

#### 23.6. - Lotto minimo (mq)

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta di Concessione Edilizia.

#### 23.7. - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi. Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di terra fertile e piantumato.



### 23.8. - Aree di pertinenza

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiarie) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G. necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile. Un'area di pertinenza é saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza territoriale e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del P.R.G., non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Nel caso le aree di pertinenza comprendono parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato atto di costruzione di servitù non aedificandi a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto.

### 23.9. - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie copertura o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parti del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

### 23.10. - Superficie lorda complessiva di pavimento

La superficie lorda complessiva di pavimento é la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi. Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea di persone. Nel caso di piani sottotetto abitabili va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m 2,30. Nei piani che siano interrati per almeno il 50 % della superficie laterale non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso né, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi. Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le

relative superfici destinate a locali accessori, così come definite al successivo art. 23.16, i sottotetti non abitabili, gli spazi adibiti a scale ed ascensori, gli spazi adibiti a impianti tecnologici nonché i locali al di sopra della terrazza come appresso definiti agli art. 30 e seguenti. È ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal regolamento Edilizio, la relativa superficie è computata nella superficie lorda complessiva di pavimento.

#### 23.11. - Volume edilizio

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, anche interrato, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente art. 23.10, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante eccetto che per l'ultimo solaio di copertura, ove l'altezza va misurata fino all'intradosso.

#### 23.12. - Altezza dei Fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la distanza in verticale misurata a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti in alto. Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° ed il colmo non acceda l'altezza di m 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30° e/o il colmo ecceda l'altezza di m 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti. Negli edifici con copertura piana non si computeranno, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio né diaframmi ai confini di proprietà. È ammesso il superamento delle altezze, di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m 3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione. Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico o porticato stesso.

23.13. - Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite dall'art. 23,17.

23.14. - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte, come definite dall'art. 23,7, e il confine di proprietà.

23.15. - Distanza dal ciglio stradale

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico. Possono essere computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque l'uso pubblico.

23.16. - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, é consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto dell'altezza consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone. I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

## **PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI**

### **TITOLO 1: SUDDIVISIONE IN ZONE**

#### **Art. 24 Suddivisione in zone del territorio comunale**

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale é suddiviso in zone, in rapporto alle diverse destinazione d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

#### **Art. 25 Efficacia delle norme del P.R.G.**

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scala diversa fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

#### **Art. 26 Destinazioni di zona**

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, delle attività professionali (studi, uffici, ecc.), purché la loro volumetria non superi i 20 mc/80 mc di volumetria residenziale, come fissato dall'art. 3 D.M. 1444/1968.

Per questi insediamenti debbono essere assicurati gli spazi pubblici di cui allo stesso art. 3. La previsione di altre attività il cui bacino di utenza superi l'interesse del quartiere (quali ad esempio le attività culturali come cinema, teatro, o quelle commerciali come la grande distribuzione) é consentita solo nel rispetto dell'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/1968, che fissa la quantità di spazi da prevedersi nella misura di mq 80/mq 100 di superficie lorda di pavimento.

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

## **Art. 27 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici**

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole dell'azzonamento, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

### **27.1. - Distanza dal ciglio stradale**

Nell'edificazione dentro e fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.L. 30 Aprile 1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada).

### **27.2. - Distacco tra edifici**

Fra pareti finestrate: come da art. 9 D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Fra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00.

Nelle zone B l'edificazione nel rispetto del preesistente allineamento stradale é consentita ai sensi della L.R. 19/1979 anche in deroga alla distanza minima fissata dall'art. 9 punto 2 del D.M. 1444/1968.

### **27.3. - Distacco dai Confini**

Pareti finestrate: pari a  $1/2$  h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00;

Pareti cieche: 0,00 oppure m 5,00.

## **Art. 28 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo**

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo, i piani stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su strade locali allacciate alle strade di livello superiore, su strade di accesso alle abitazioni, che si innestino esclusivamente su strade locali e su percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico, intorno ai quali si organizzeranno i principali servizi ed attrezzature, in particolare le scuole d'obbligo, le aree a verde attrezzato e gli eventuali nuclei commerciali e di ritrovo.

Le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti planoaltimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza adeguarvisi il più possibile con soluzioni a schiera o in linea disposte in prevalenza parallelamente alle curve di livello o del tipo a gradoni e terrazzamenti disposti ortogonalmente alle curve di livello stesse.

In ogni caso l'edificazione sarà accentrata e tendente a riunire in aderenza diverse unità residenziali. Tale disposizione raggruppata delle residenze deve tendere al massimo recupero delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

#### **Art. 28/bis - Prescrizioni particolari per le attività commerciali**

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona, le attività commerciali di vendita - ammesse dalle presenti norme – sono sottoposte alle seguenti prescrizioni.

##### 28/bis.1 – Esercizi commerciali di vicinato nelle zone omogenee residenziali:

- Superficie di vendita non superiore a 100 mq. (Art. 3 – comma 3 lett. a - D.P.R.S. 11/07/2000);
- Superficie minima di parcheggio pertinenziale destinata alla clientela, in misura non inferiore a 1/10 della cubatura edilizia dell'unità immobiliare destinata all'attività commerciale.

##### 28/bis.2 – Esercizi commerciali all'interno delle zone "D":

- Superficie di vendita da definire in sede di piano esecutivo;
- Superficie minima di parcheggio pertinenziale destinata alla clientela, in misura non inferiore alle dotazioni minime previste all'Art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Prescrizioni particolari: La disponibilità delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale costituisce requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura degli esercizi commerciali. Per gli esercizi di vendita di vicinato ricadenti nelle zone omogenee A e B, il requisito del possesso del parcheggio pertinenziale si intende soddisfatto anche quando si provvede ad effettuare apposita convenzione con parcheggio privato esistente ad una distanza non superiore a 300 metri dal punto di vendita.

## TITOLO 2: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

### I - ZONE DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO E AMBIENTALE

#### Art. 29 Zona A1 - Manufatti e complessi di interesse storico - artistico

Definizione: Si tratta dei seguenti manufatti e delle relative pertinenze, aventi caratteristiche storico - artistiche da salvaguardare.

1. Castello Branciforti;
2. Chiesa Madre;
3. Chiesa di S. Pietro
4. Chiesa di S. Nicolò del Fico;
5. Chiesa del Carmine;
6. Chiesa di S. Salvatore (rudere);
7. Thòlos (individuati nella cartografia 1:10.000).

Attività edilizia consentita: Ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente (per i beni elencati dal punto 1 al punto 6); ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo (per i beni elencati al punto 7).

Prescrizione Particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere minuta del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

#### Art. 30 Zona A2 - Centro Storico

Definizione: Si tratta del nucleo principale del centro, così come perimetrato nelle tavole di azionamento del PRG, comprendente le parti più antiche del centro con tipologie edilizie originarie in condizioni di forte degrado, e dell'edilizia tardo ottocentesca e novecentesca, con caratteri di qualità, al cui interno sono inclusi manufatti oggetto di successivi interventi di edilizia di sostituzione, il tutto formante un insediamento che si è accresciuto nel rispetto dell'originario tessuto urbanistico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione

delle destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. 37/1985).

Strumento di attuazione: Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato sono consentiti ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto di tutti i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali originari e della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: Nelle more di formazione e adozione del piano particolareggiato ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o Concessione Edilizia dovrà essere munita del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina.

Indici di zona: Definiti in sede di formazione del Piano Particolareggiato.

Altezza massima consentita: Definita in sede di formazione del Piano Particolareggiato.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime definite in sede di piano particolareggiato, a norma del penultimo comma dell'art. 28 Titolo II della L.R. 26.05.1973 n° 21, l'edificazione é consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

## **II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **Art. 31 Zone B0 e B1 - Residenziali di completamento**

Definizione: Si tratta di zone residenziali del centro (B0) e delle frazioni e dei nuclei (B1) costituite da edilizia più recente, per le quali é prevista la saturazione.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione di lotti non edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. É consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. 37/1985).



Strumento di attuazione: Concessione Edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27.12.1978 n° 71.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:

B0: 5,00 mc/mq;

B1: 3,00 mc/mq;

Altezza massima consentita:

B0: 11,00 ml;

B1: 7,50ml;

Numero massimo di piani fuori terra:

B0: 3;

B1: 2.

Prescrizioni Particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/1973

### **Art. 32 Zona B2 - Mantenimento dello stato di fatto**

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al punto B) dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività Edilizia Consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di Zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. É consentita la variazione delle destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. 37/1985).

Strumento di Attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27.12.1978 n° 71.

### **Art. 33 Zona C - Residenziale di espansione**

Definizione: Si tratta di parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'edilizia residenziale privata, pubblica sovvenzionata e convenzionata agevolata.

Destinazione di Zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. È consentita la variazione delle destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. 37/1985).

Strumento di Attuazione: Le zone omogenee "C", perimetrare nelle tavole di azionamento e localizzate negli ambiti di "Mancusa, S. Nicolò e Batiola", devono essere oggetto di rielaborazione delle prescrizioni esecutive – ex Art. 2 L.R. 71/78 e Art. 3 L.R. 15/91 – per essere adeguate al PRG approvato. Per le restanti zona omogenee "C" si procederà con piani di lottizzazione estesi ad aree minime di mq 3000. Nel caso che la redazione del piano esecutivo lasci aree residue di superficie inferiore a mq 3000, su queste ultime si può intervenire, qualunque sia l'estensione. La convenzione relativa al piano esecutivo sarà regolata in base all'art. 14 e/o 15 della L.R. 27.12.1978 n° 71.

Indici di zona:

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 0,85 mc/mq

Altezze massime consentite: 7,50 ml

Numero massimo di piani fuori terra: 2 + eventuale seminterrato;

Prescrizioni Particolari: Per la zona C a monte della scuola media con annessa palestra, si prescrive che in fase preliminare alla progettazione venga eseguita una verifica di stabilità del pendio, supportata dalla necessaria indagine geognostica e geotecnica.

### **Art. 34 Zona CL - Lottizzazioni in corso**

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono Piani di Lottizzazione già approvati o in corso di completamento.

Destinazione di Zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. È consentita la variazione delle destinazione d'uso degli immobili, purché

compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. 37/1985).

Strumento di Attuazione: Concessione Edilizia nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 71/1978 e degli indici e dei parametri contenuti nel Piano di Lottizzazione approvato.

### **III - ZONE PER INSEDIAMENTI A CARATTERE AGROTURISTICO, RICETTIVO E STAGIONALE**

#### **Art. 35 – Agroturismo**

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

### **IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

#### **Art. 36 Zone D - Artigianali di progetto**

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale localizzate nella frazione di Ficherazzi, destinate alla realizzazione di edilizia per l'artigianato di servizio e di produzione.

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni quali: magazzini, depositi, sili, autorimesse, capannoni e laboratori con destinazione artigianale, edifici destinati ad uffici al servizio diretto dell'attività artigianale o agricola e alla commercializzazione dei prodotti.

Strumento di attuazione: Piani d'iniziativa pubblica e/o d'iniziativa privata estesi alle singole zone individuate nelle planimetrie di PRG.

Indici di zona:

Rapporto massimo di copertura: definito dal piano esecutivo;

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli

impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Prescrizioni particolari: L'Amministrazione Comunale si riserva di definire standard di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi, ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia. I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della legge 865/1981.

## **V - ZONE AGRICOLE**

### **Art. 37 Zone E1 - Agricola**

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazione di Zona e Prescrizioni Particolari: In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non acceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*
- b) Distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;*
- c) Distacchi dai cigli stradali non inferiore a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/1992(Regolamento di Esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art. 26, comma 2 punti d) ed e), come modificati dal D.P.R. 147/1993;*
- d) Parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'intera area interessata;*
- e) Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a m 500.*

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 Giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumento di attuazione: Concessione Edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza;

Altezza Consentita: 7,50 mt;

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

#### **Art. 38 Zone E2 - Boschi**

Definizione: Si tratta delle parti del territorio così come identificate nella "Carta Integrativa delle Aree Boscate" contenuta nello Studio Agricolo Forestale allegato al presente P.R.G.

Destinazione di zona e prescrizioni particolari: In queste zone è fatto vietato, ai sensi della L.R. 78/1976, di eseguire qualsiasi attività edificatoria o di trasformazione che non sia finalizzata ad interventi necessari al mantenimento dell'habitat naturale. Tale divieto non è applicato alle zone A e B esistenti all'interno del perimetro del bosco così come individuato nelle carte del P.R.G.

### **VI - ZONE PER IMPIANTI E SERVIZI GENERALI E DI QUARTIERE**

#### **Art. 39 Zone F (F1 e F2) - Parchi Urbani (F1) e attrezzature Pubbliche d'Interesse Generale (F2).**

Definizione: Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale. Le zone F1 sono costituite dal nuovo parco sportivo e per il tempo libero di Ficherazzi. Le zone F2 sono costituite dalle seguenti attrezzature:

- Il campo di calcio esistente;
- Il cimitero, con fascia di rispetto di ml 200;
- L'autoparco;
- L'impianto di depurazione a fondovalle, lungo il Torrente Mastropotimo;
- La discarica comunale;
- Le stalle sociali;
- Il laghetto collinare;
- I rifugi montani di Buculica e Sulipani.

Le aree comprese in tali zone potranno mantenere la destinazione agricola con l'esecuzione di qualsiasi nuova edificazione fino all'attuazione delle previsioni del presente Piano Regolatore Generale; gli edifici esistenti di queste zone al momento dell'adozione del presente Piano Regolatore Generale in contrasto con le presenti Norme non possono essere modificati ed ampliati mentre sono ammessi solamente lavori ed opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Strumento di attuazione: Per le zone F1 Piano Particolareggiato esteso all'intera area perimetrale come parco per lo sport e il tempo libero, in cui verranno definiti gli indici di zona.

#### **Art. 40 Zone Sp (Sp1 e Sp2) - Servizi di quartiere esistenti (Sp1) e di progetto (Sp2)**

Definizione: Queste zone, destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive sono suddivise, con riferimento al D.M. 02.04.1968, in:

- a) Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- d) Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici per parcheggi privati computate nella misura di mq 10/mc100 di costruzione).

In osservanza del disposto del punto 6,7° comma lettera b) della Circolare n° 3/1979 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, lo standard minimo di 12 mq/ab per aree Sp negli insediamenti previsti nelle zone di espansione residenziale, è così ripartito:

- a) mq 4,00 ogni 100 mc di volume edificabile;
- b) mq 2,00 ogni 100 mc di volume edificabile;
- c) mq 5,00 ogni 100 mc di volume edificabile;

d) mq 1,00 ogni 100 mc di volume edificabile.

Indici di zona: 2 mc/mq tranne densità maggiori se necessarie ai fini della realizzazione di una unità funzionale minima.

Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del più alto tra gli edifici prospicienti.

Arretramento dal confini: pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente e comunque non superiore a m 5,00.

Prescrizioni particolari: Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali l'attuazione e la progettazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario attraverso interventi programmati e strumenti esecutivi di attuazione. Tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli Enti religiosi. È ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre gli oneri a carico del Concessionario. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici salvo restando le prescrizioni minime di cui alla parte seconda, titolo primo delle presenti Norme ed il rispetto procedurale delle leggi vigenti. Deve essere applicata la L.R. 78/1976 per l'edificazione dei servizi pertinenti alle zone omogenee soggette alle limitazioni di cui alla legge.

## **VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

**Art. 41 Zone a vincolo speciale (V1, V2, V3 e V4) - Fasce di rispetto (V1) Fasce di rispetto stradale (V2), Aree di pregio paesaggistico e ambientale (V3), Vincolo ex legge 431/1985 (V4), Zona di frana (V5).**

Definizione:

V1 - Si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del

suolo é vietata o é disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia: si ha la fascia di rispetto del cimitero e dei boschi.

V2 - Si tratta delle fasce di rispetto delle nuove strade di progetto pari a 20m.

V3 - Si tratta di aree di particolare pregio paesaggistico e naturale, per le quali si stabilisce la tutela:

- Bacino imbrifero di Monte Cùfali;
- Monte Gianni, Rocche Curnò;
- Rocca d'Armi;
- Rocche Cammarità;
- Rocche Pedata Mula.

V4 - Si tratta della fascia di rispetto del torrente Mastropotimo, che indica il territorio all'interno del quale qualsiasi attività di trasformazione deve essere sottoposta a Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della Provincia di Messina, ai sensi della legge 431/1985.

V5 – Si tratta della zona di frana così come riportata nella *Nota integrativa alla relazione geologica* e nelle tavv. 2 e 5 ad essa allegate, redatte dal geologo il 15.06.95 su richiesta del Genio Civile di Messina a seguito dei dissesti idrogeologici provocati dalle piogge di febbraio 1994.

Destinazione di Zona: Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di P.R.G., sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione. Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5 metri dal ciglio della strada. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. É ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti. Per le aree di pregio paesaggistico é fatto divieto di intervenire con qualsiasi intervento che possa alterare il giacimento sino a che la Sezione Archeologica della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della provincia di Messina abbia portato a termine gli accertamenti necessari a definire eventuali aree da sottoporre a vincolo di inedificabilità assoluta; nelle more é fatto obbligo di sottoporre gli eventuali progetti al controllo dello stesso Ufficio. Nelle zone di frana sono ammessi allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti



stradali, percorsi pedonali e ciclabili, opere di consolidamento e il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione che comporti la realizzazione di nuovi volumi.

#### **Art. 41/bis Zone ricadenti nelle aree classificate a rischio idrogeologico (PAI)**

Definizione: Si tratta di tutte le aree del territorio comunale ricadenti nel Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.A. 14/07/2000 n° 298, individuate nei Piani Stralcio di Bacino approvati con i seguenti decreti: D.P.R.S. n°812 del 15/12/2002, relativo al Bacino 12; D.P.R.S. n° 8 del 19/02/2007, relativo al Bacino n° 14; D.P.R.S. n°53 del 09/03/2007, relativo al Bacino n° 96.

Destinazione di zona: L'uso del suolo delle aree a pericolosità geomorfologica ed a rischio geomorfologico è regolato dalle norme di attuazione del succitato Piano per l'Assetto Idrogeologico, nelle quali le aree classificate a pericolosità elevata (P3) e molto elevata (P4) sono regolate in un unico gruppo all'Art. 8 - commi da 2 a 7 – mentre le aree classificate a pericolosità bassa (P0), moderata (P1) e media (P2) sono regolate in un ulteriore gruppo ai commi 8 e 9 del medesimo Art. 8. Nelle tavole del P.R.G. le aree a pericolosità geomorfologica sono delimitate con simbologie diverse per i due gruppi, di cui sopra: una simbologia per le aree classificate con livello di pericolosità "P3" e "P4" ed una simbologia per le aree classificate con livello di pericolosità "P0", "P1" e "P2". Per i livelli di rischio geomorfologico ("R1", "R2", "R3" ed "R4") dei manufatti esistenti – ricadenti sulle predetti aree - si rimanda alla cartografia ufficiale del P.A.I. e agli articoli 9 e 10 delle relative norme di attuazione su richiamate.

Prescrizioni particolari: Per l'area della frazione Zappa, interessata da movimenti franosi e delimitata con livello di pericolosità "P3" e "P4" dal P.A.I. - nelle more delle determinazioni degli organi territoriali competenti - sull'edilizia esistente sono consentite le sole attività di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 20 della L.R. 71/78. Le suddette prescrizioni si intendono estese anche alle aree che dovessero assumere livelli di pericolosità "P3" o "P4" nei successivi aggiornamenti del P.A.I. stesso.

### **VIII - VIABILITA'**

#### **Art. 42 Zone destinate alla mobilità**

Definizione: Le zone destinate alla mobilità comprendono:

- a) Strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi;

b) Strade private.

#### 42.1. - Strade pubbliche

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azzonamento del P.R.G. ha valore precettivo, pertanto modifiche alla sede viaria e alle caratteristiche fissate dal P.R.G. rappresentano Variante a quest'ultimo.

#### Prescrizioni particolari:

Le strade di collegamento del centro e delle frazioni con le aree agricole del territorio comunale individuate catastalmente e riscontrabili nell'aerofotogrammetria del P.R.G. in scala 1:10.000 e 1:2.000 possono essere migliorate e ristrutturate nel tracciato e nella sede stradale, senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico.

#### 42.2 - Strade private

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del sindaco. Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune. In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) *Avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni che dà l'Amministrazione Comunale;*
- b) *Avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luridi con opportuni canali di fognatura (ove esista la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita dall'Amministrazione Comunale che prescrive inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti di ispezione;*
- c) *Avere gli edifici prospicienti su esse in regola per quanto concerne le prescrizioni delle presenti Norme in materia di cubatura e rapporto fra altezza e distacchi.*

Per motivi di pubblica sicurezza, igiene, urbanistica, il Sindaco può sempre prescrivere, previo parere della Commissione Edilizia integrata, la chiusura con cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici. Per quanto riguarda le fasce di rispetto dalle strade e dalle autostrade, si rimanda interamente a quanto stabilito dal D.L. n° 285/1992 (Nuovo Codice della Strada), dal D.P.R. n° 495/1992 (Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. n° 147/1993 (Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli art. 26 e 28 del D.P.R. n° 495/1992), sia per quanto attiene alle nuove costruzioni e alle demolizioni e ricostruzioni, sia per quanto attiene alla edificazione dei muri di cinta.

## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>2</b>
<b>TITOLO 1: DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....	<b>2</b>
Art. 1 Finalità delle Norme.....	2
Art. 2 Ambito di applicazione della Normativa di P.R.G.....	2
2.1. - Deroghe .....	2
2.2. - Cambiamenti alle Destinazioni d'Uso .....	2
Art. 3 Categorie di Intervento Edilizio .....	3
3.1. - Ordinaria Manutenzione .....	3
3.2. - Straordinaria Manutenzione .....	3
3.3. - Restauro e Risanamento Conservativo.....	3
3.4. - Ristrutturazione Edilizia.....	3
3.5. - Ampliamento.....	3
3.6. - Sopraelevazione .....	4
3.7. - Demolizione e Ricostruzione .....	4
3.8. - Nuova Costruzione.....	4
Art. 4 Norme Particolari per Opere di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione, Restauro Conservativo e Ristrutturazione Edilizia. ....	4
Art. 5 Il Verde .....	4
5.1. - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti .....	4
5.2. - Sistemazione delle Aree Libere.....	5
<b>TITOLO 2: NORME PROCEDURALI</b> .....	<b>5</b>
Art. 6 Modalità di Attuazione del P.R.G. ....	5
Art. 7 Piani Esecutivi .....	5
Art. 8 Rettifica confini aree per servizi pubblici .....	6
Art. 9 Studi Geotecnici.....	6
Art. 10 Lottizzazione.....	6
Art. 11 Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione.....	7
Art. 12 Convenzioni di lottizzazione.....	9
Art. 13 Autorizzazione della Lottizzazione.....	10
Art. 14 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.....	10
Art. 15 Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria .....	12
Art. 16 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti.....	12
Art. 17 Riparto degli oneri di urbanizzazione .....	13
Art. 18 Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale.....	13
Art. 19 Attuazione dei progetti e varianti.....	13
Art. 20 Sanzioni .....	14
Art. 21 Concessione Edilizia .....	14
<b>TITOLO 3: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b> .....	<b>14</b>
Art. 22 Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi .....	14
Art. 23 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi .....	14
23.1. - Superficie territoriale (mq).....	14
23.2. - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).....	15
23.3. - Superficie fondiaria (mq) .....	15
23.4. - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq).....	15
23.5. - Area di intervento (mq).....	15
23.6. - Lotto minimo (mq).....	15
23.7. - Superficie coperta.....	15
23.8. - Aree di pertinenza .....	16
23.9. - Rapporto di copertura.....	16

23.10. - Superficie lorda complessiva di pavimento.....	16
23.11. - Volume edilizio.....	17
23.12. - Altezza dei Fabbricati.....	17
23.13. - Distacco fra gli edifici.....	18
23.14. - Distanza dai confini.....	18
23.15. - Distanza dal ciglio stradale.....	18
23.16. - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti.....	18
<b>PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI.....</b>	<b>19</b>
<b>TITOLO 1: SUDDIVISIONE IN ZONE.....</b>	<b>19</b>
Art. 24 Suddivisione in zone del territorio comunale.....	19
Art. 25 Efficacia delle norme del P.R.G.....	19
Art. 26 Destinazioni di zona.....	19
Art. 27 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici.....	20
27.1. - Distanza dal ciglio stradale.....	20
27.2. - Distacco tra edifici.....	20
27.3. - Distacco dai Confini.....	20
Art. 28 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo.....	20
Art. 28/bis - Prescrizioni particolari per le attività commerciali.....	21
<b>TITOLO 2: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI.....</b>	<b>22</b>
<b>I - ZONE DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO E AMBIENTALE.....</b>	<b>22</b>
Art. 29 Zona A1 - Manufatti e complessi di interesse storico - artistico.....	22
Art. 30 Zona A2 - Centro Storico.....	22
<b>II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....</b>	<b>23</b>
Art. 31 Zone B0 e B1 - Residenziali di completamento.....	23
Art. 32 Zona B2 - Mantenimento dello stato di fatto.....	24
Art. 33 Zona C - Residenziale di espansione.....	25
Art. 34 Zona CL - Lottizzazioni in corso.....	25
<b>III - ZONE PER INSEDIAMENTI A CARATTERE AGROTURISTICO, RICETTIVO E STAGIONALE.....</b>	<b>26</b>
Art. 35 - Agroturismo.....	26
<b>IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>26</b>
Art. 36 Zona D - Artigianali di progetto.....	26
<b>V - ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>27</b>
Art. 37 Zona E1 - Agricola.....	27
Art. 38 Zona E2 - Boschi.....	28
<b>VI - ZONE PER IMPIANTI E SERVIZI GENERALI E DI QUARTIERE.....</b>	<b>28</b>
Art. 39 Zona F (F1 e F2) - Parchi Urbani (F1) e attrezzature Pubbliche d'Interesse Generale (F2). .....	28
Art. 40 Zona Sp (Sp1 e Sp2) - Servizi di quartiere esistenti (Sp1) e di progetto (Sp2).....	29
<b>VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE.....</b>	<b>30</b>
Art. 41 Zona a vincolo speciale (V1, V2, V3 e V4) - Fasce di rispetto (V1) Fasce di rispetto stradale (V2), Aree di pregio paesaggistico e ambientale (V3), Vincolo ex legge 431/1985 (V4), Zona di frana (V5).....	30
Art. 41/bis Zone ricadenti nelle aree classificate a rischio idrogeologico (PAI).....	32
<b>VIII - VIABILITA'.....</b>	<b>32</b>
Art. 42 Zone destinate alla mobilità.....	32
42.1. - Strade pubbliche.....	33
42.2. - Strade private.....	33