



Comune di Fiumefreddo di Sicilia

Provincia di Catania

Ufficio Tecnico Comunale

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DEL D.D.G.N°991 DEL 20/12/2010

Novembre 2013

IL PROGETTISTA COORDINATORE

Arch. Salvatore LEONARDI

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Geom. Salvatore CRIMI

IL RESPONSABILE DEL 3° SERVIZIO

Arch. Salvatore LEONARDI

COLLABORATORI

Geom. Santo OLIVERI

Geom. Vincenzo LA SPINA

Geom. Salvatore CRIMI



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPITOLO I: FINALITA' DEL P.R.G. – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	5
Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore e suoi elaborati.....	5
Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.....	5
CAPITOLO II: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA.....	6
Art. 3 - Definizione degli interventi.....	6
Art. 4 - Manutenzione ordinaria.....	6
Art. 5 - Manutenzione straordinaria.....	6
Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.....	6
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.....	6
Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica.....	6
Art. 9 - Cambio della destinazione d'uso (CD1, CD2).....	7
Art. 10 - Nuova costruzione.....	7
Art. 11 - "Uso e tutela delle risorse naturali".....	7
Art. 12 - Ampliamenti "una tantum".....	7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	8
CAPITOLO I: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	8
Art. 13 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.....	8
Art. 14 - Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).....	8
Art. 15 - Prescrizioni esecutive.....	8
Art. 16 - Progetto architettonico unitario di comparto (P.A.U.C.).....	8
Art. 16 bis – Edifici in regime di tutela (ERT).....	9
TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	10
CAPITOLO I: SISTEMA TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI.....	10
Art. 17 - Suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee.....	10
Art. 18 - Tipi Edilizi.....	10
Art. 19 - Tipi Edilizi storici.....	11
Art. 20 - Tipi Edilizi moderni.....	13
CAPITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A".....	15
Art. 21 - Zone Territoriali Omogenee "A".....	15
Art. 22 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _i 1".....	16
Art. 23 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _i 2".....	17
Art. 24 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 1".....	18
Art. 25 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 2".....	19
Art. 26 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto A _L 3".....	20
Art. 27 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 4".....	22
Art. 28 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 5".....	23
Art. 29 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 6".....	24
Art. 30 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A _L 7".....	25
Art. 31 - Attribuzione del Plafond Edilizio nelle Z.T.O. "A".....	26
CAPITOLO III : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B".....	27
Art. 32 - Zone Territoriali Omogenee "B".....	27
Art. 33 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _i 1.....	28
Art. 34 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _i 2.....	29



Art. 35 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B ₃	30
Art. 36 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B ₄	31
Art. 37 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L1}	32
Art. 38 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L2}	33
Art. 39 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L3}	34
Art. 40 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L4}	35
Art. 41 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L5}	36
Art. 42 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L6}	37
Art. 43 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B _{L7}	38
Art. 44 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone B _{pp}	39
Art. 45 - Attribuzione del Plafond Edilizio nelle Z.T.O. "B".....	40
CAPITOLO IV : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C".....	41
Art. 46 - Zone Territoriali Omogenee "C".....	41
Art. 47 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "C1".....	41
Art. 48 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "C2".....	43
Art. 49 - Attuazione del P.R.G. nelle zone "C3".....	43
Art. 50 - Attuazione del P.R.G. nelle aree delle prescrizioni esecutive.....	44
CAPITOLO V : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D".....	45
Art. 51 - Zone Territoriali Omogenee "D".....	45
Art. 52 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D1.....	45
Art. 53 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D2.....	46
Art. 54 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D3.....	46
Art. 55 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D4.....	47
Art. 56 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D5.....	48
Art. 56 Bis - Area D3 adiacente all'opificio di proprietà Barbagallo - Di Mauro, in seguito a proposta di modifica della destinazione dell'area da verde pubblico-parcheggio a zona artigianale industriale asservita e pertinenziale all'opificio, ritenuta meritevole di accoglimento dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente come pubblicato sulla G.U.R.S. n° 6 del 04.02.2011 al punto 3).....	48
CAPITOLO VI : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" RELATIVE ALLE AREE TURISTICO-RICETTIVE DELLA FASCIA COSTIERA ZT.....	49
Art. 57 - Attuazione del P.R.G. nelle zone "D"relative alle Zone Turistico Ricettive ZT.....	49
Art. 58 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D "ZT".....	49
Art. 59 - Aree per impianti di distribuzione di carburanti.....	50
Art. 60 - Attrezzature per lo spettacolo.....	51
CAPITOLO VII: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E": AGRICOLE.....	52
Art. 61 - Articolazione delle zone E in sottozone.....	52
Art. 62 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E1".....	52
Art. 63 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E2".....	53
Art. 64 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E3".....	54
Art. 65 - Incentivi per le sottozone E1 ed E2.....	55
Art. 65 Bis - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E4".....	55
CAPITOLO VIII: ZONE "F", ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....	56
Art. 66 - Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale. Norme generali.....	56
Art. 67 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo, aree di recupero ambientale e corridoi ecologici.....	56
Art. 68 - Zone F2: attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale... ..	57
Art. 69 - Sottozone F3: viabilità, parcheggi pubblici di interesse generale, aree ferroviarie, reti tecnologiche.....	58



Art. 70 - Servizi pubblici di quartiere. Norme generali	59
Art. 71 - Aree a verde pubblico e sportivo di quartiere.	60
Art. 72 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di quartiere	60
Art. 73 - Aree Cimiteriali	61
CAPITOLO IX: ZONE “V” VINCOLI E AREE DI TUTELA	63
Art. 74 - Aree di tutela.....	63
Art. 75 - Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature	63
Art. 76 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (ALL. 4 e 10 dello studio geologico).....	64
CAPITOLO X: PARCHEGGI PRIVATI	67
Art. 77 - Parcheggi ed autorimesse private	67
77.8 Siti di possibile insediamento di antenne di telefonia.....	69
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI	70
CAPITOLO I: NORME FINALI E TRANSITORIE	70
Art. 78 - Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.	70
Art. 79 - Costruzioni temporanee.....	70
Art. 80 - Esposizione dei progetti riguardanti edifici di interesse pubblico.....	70
Art. 81 - Manufatti sanati ai sensi della legge n. 47/85.....	71
Art. 82 - Norme per il superamento delle barriere architettoniche.	71
Art. 83 - Relazioni tra N.T.A. e Regolamento Edilizio	71
Art. 84 – Prescrizioni particolari derivanti dal D.D.G. n° 902 del 24/11/2010.....	71



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I: FINALITA' DEL P.R.G. – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore e suoi elaborati.

1.1 Il Piano regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'uso e la trasformazione dell'intero territorio comunale. Esso è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale con la sintesi delle analisi svolte;
- relazione idrogeolitomorfologica e carta di fattibilità;
- relazione agricolo-forestale;
- situazione di fatto in scala 1:5.000;
- vincoli territoriali e ambientali con riferimento alla normativa vigente in materia in scala 1:5.000;
- schema dell'assetto territoriale in scala 1:50.000;
- disciplina del suolo in scala 1: 5.000;
- disciplina del suolo e degli edifici: n. 12 planimetrie nel rapporto 1:2.000;
- norme tecniche di attuazione;
- regolamento edilizio (parte I e II).

1.2 I contenuti degli elaborati tecnici di maggiore dettaglio sono prevalenti nella loro efficacia anche se in contrasto con le indicazioni derivanti da elaborazioni di scala superiore.

Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.

2.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che il richiedente si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle, a proprie spese, secondo le prescrizioni comunali.

2.2 Gli interventi di trasformazione aventi carattere strutturale, sia dell'assetto edilizio che di quello delle funzioni (ristrutturazione edilizia, riqualificazione e riordino urbano, nuova edificazione), previsti dal P.R.G., siano essi proposti da operatori pubblici e/o privati, mirano a consentire trasformazioni dell'esistente finalizzate a migliorarne le qualità funzionali e morfologiche (urbane ed edilizie) per conseguire nuove risorse essenziali per la città e per il territorio.

Detti interventi sono orientati:

- all'obbligo di limitare al massimo i nuovi impegni di suolo (particolarmente negli interventi in addizione), in quanto le aree comunque non edificate entro i confini comunali sono da considerarsi anch'esse risorsa essenziale;
- alla preventiva definizione di regole tipologiche e morfologiche e di criteri per il soddisfacimento dei parametri di "condizione urbana" (approvvigionamenti, mobilità, smaltimenti, standards edilizi e tipologici), da differenziare per contesti di intervento, organici o puntuali.



CAPITOLO II: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA

Art. 3 - Definizione degli interventi.

3.1 Ai fini delle presenti norme si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) conservazione, restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3);
- e) ristrutturazione urbanistica; (RU)
- f) cambio della destinazione d'uso (CD1, CD2);
- g) nuova costruzione; (NC)
- h) uso e tutela delle risorse naturali.
- i) ampliamenti “una tantum”.

3.2 Gli interventi di cui alle precedenti lettere "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g" costituiscono, nel loro insieme, gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dalle presenti norme.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "a" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 57 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "b" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 58 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di conservazione, restauro e risanamento conservativo sono definiti all'art. 31 lett. "c" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 59 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3) sono definiti all'art. 31 lettera "d" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 60 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 31 lett. "e" della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive



modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 61 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 9 - Cambio della destinazione d'uso (CD1, CD2)

Gli interventi di cambio della destinazione d'uso (CD1 e CD2) sono quelli definiti all'art. 62 della parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 10 - Nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli definiti all'art. 63 della Parte I del Regolamento Edilizio.

E' fatto obbligo, negli interventi uguali o superiori a mc. 5.000,00, il reperimento di un'area, anche coperta, destinata ad alloggiare un cassonetto dei rifiuti solidi urbani, nonché appositi contenitori per la raccolta differenziata, per il soddisfacimento delle esigenze del complesso edilizio. Detta area deve facilmente raggiungibile e fruibile dai macchinari ed attrezzature addetti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Art. 11 - "Uso e tutela delle risorse naturali".

Gli interventi volti a permettere il prelievo e l'uso delle risorse naturali sono normati all'art. 64 della Parte I del Regolamento Edilizio

Tutte le acque piovane e reflue dovranno essere convogliate nella condotta fognaria esistente e/o di progetto.

Art. 12 - Ampliamenti "una tantum".

L'incremento "una tantum" della Su esistente è normato dall'art. 65 della Parte I del Regolamento Edilizio.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO I: STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 13 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto previa Comunicazione, Autorizzazione, Concessione Edilizia o Denuncia di Inizio Attività ove consentito dalle legislazioni vigenti, o previa approvazione di un Piano urbanistico esecutivo (P.U.E.), o di un Progetto Architettonico Unitario di Comparto (P.A.U.C.), nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G..

Art. 14 - Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)

I Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) sono lo strumento attuativo degli interventi di nuovo impianto previsti nel P.R.G. nonché, quando prescritto dalle presenti norme, degli interventi di ristrutturazione urbanistica. Detti Piani possono essere sia di iniziativa pubblica (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, Programmi costruttivi, Piani per gli Insediamenti Produttivi) che di iniziativa privata (Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione Convenzionata, Piani per gli Insediamenti Produttivi). Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti nonché dalle presenti norme.

Art. 15 - Prescrizioni esecutive.

Le Prescrizioni esecutive allegate al presente Piano costituiscono strumento attuativo.

Art. 16 - Progetto architettonico unitario di comparto (P.A.U.C.).

Dove espressamente prescritto dalle presenti norme la richiesta di rilascio della concessione edilizia è subordinata alla preventiva o contestuale approvazione da parte della Amministrazione Comunale di un Progetto Architettonico Unitario di Comparto. L'attuazione del P.A.U.C. può essere affidata ad una o più concessioni edilizie convenzionate a condizione che queste siano conformi ai contenuti del P.A.U.C. e che nella convenzione sia garantito il completamento dell'intervento nel comparto.

Il P.A.U.C. di iniziativa pubblica deve essere accompagnato dai seguenti elaborati:

- rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;



- la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

Nel caso in cui il P.A.U.C. sia di iniziativa privata esso deve essere accompagnato inoltre dai seguenti elaborati:

- la suddivisione delle aree in lotti;
- lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- schema di convenzione.

Art. 16 bis – Edifici in regime di tutela (ERT)

Sono “edifici in regime di tutela” tutti gli edifici indicati nell'elenco del patrimonio storico-architettonico del Comune di Fiumefreddo di Sicilia redatto dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania (nota Prot. n. 9255 del 19/11/03) anche se non espressamente indicati nelle planimetrie di Piano.



TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO I: SISTEMA TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 17 - Suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee.

17.1 Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 2 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444.

17.2 Dette zone omogenee sono così suddivise:

- zone omogenee "A": di interesse storico, culturale ed ambientale;
- zone omogenee "B": a prevalente destinazione residenziale e mista, totalmente o parzialmente edificate;
- zone omogenee "C": a prevalente destinazione residenziale destinate alla saturazione, alla trasformazione funzionale ed alla creazione di nuovi complessi insediativi con funzioni prevalentemente residenziale e/o mista;
- zone omogenee "D": a prevalente destinazione produttiva esistenti e di progetto;
- zone omogenee "E": a prevalente destinazione agricola;
- zone omogenee "F": attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti e di progetto.

Art. 18 - Tipi Edilizi.

I singoli immobili, complessi edilizi e aree di pertinenza, ai fini degli interventi ammissibili sui medesimi, sono distinti nei seguenti tipi:

1) Tipi Edilizi storici:

- T_{S1} tipo storico terrana
- T_{S2} tipo storico terrana estesa
- T_{S3} tipo storico solarata
- T_{S4} tipo storico solarata estesa
- T_{S5} tipo storico solarata in soluzione d'angolo
- T_{S6} tipo storico palazzetto
- T_{S7} tipo storico palazzotto
- T_{S8} tipo storico palazzo
- T_{S9} tipo storico villa
- T_{S10} tipo storico misto residenziale-produttivo
- T_{S11} tipo storico misto incompleto
- T_{S12} Casali e Complessi Padronali storici in verde agricolo
- T_{S13} Residenze Rurali isolate storiche in verde agricolo
- T_{S14} Opifici e/o Depositi Rurali isolati storici in verde agricolo



2) Tipi Edilizi moderni:

- T_{M1} tipo moderno casa a schiera
- T_{M2} tipo moderno casa a schiera duplex
- T_{M3} tipo moderno casa in linea
- T_{M4} tipo moderno casa a ballatoio
- T_{M5} tipo moderno villa
- T_{M6} Edilizia Residenziale Rurale moderna in verde agricolo
- T_{M7} Opifici e/o Depositi rurali moderni in verde agricolo
- T_{M8} Edilizia Speciale moderna

Art. 19 - Tipi Edilizi storici.

Ai fini della classificazione del patrimonio edilizio storico presente nel territorio comunale sono state considerate le seguenti categorie

19.1 Tipo storico terrana (T_{S1})

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta una organizzazione elementare di volumi, che risultano disposti su un unico livello ed alla stessa quota del terreno, o leggermente rialzati da questo. Gli organismi edilizi presentano spesso uno o due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi generalmente legati alla funzione residenziale.

Gli esempi più poveri di questo tipo presentano un unico vano che prende luce esclusivamente dalle aperture che danno sulla strada.

19.2 Tipo storico terrana estesa (T_{S2})

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta, rispetto a quello precedente, una organizzazione elementare di volumi disposti su di un unico livello, alla stessa quota del terreno o leggermente rialzati da questo, come la casa terrana, ma con l'unica differenza legata al numero di campate che compongono il fronte su strada, alla profondità della fabbrica, quindi all'esistenza della possibilità di un doppio corpo. I volumi interni in questi casi prendono luce direttamente da un cortile posto sul retro in cui sono presenti i servizi e che in alcuni casi offre anche la possibilità di svolgere attività lavorative all'aperto. Gli organismi edilizi presentano spesso più di due vani che prendono luce sia dalle aperture che danno sulla strada (solitamente la sola porta finestra) che da quelle che si affacciano sul retro. Sempre sul retro il corpo di fabbrica si sviluppa attorno ad un piccolo cortile su cui prospettano i volumi destinati ai servizi generalmente legati alla funzione residenziale.

19.3 Tipo storico solarata (T_{S3})

Il tipo storico solarata è caratterizzato da una struttura in setti murari portanti. Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante dove affacciano i servizi.



19.4 Tipo storico solarata estesa (T_{S4})

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come nel caso del tipo solarata. La differenza dal tipo precedente sta nel numero di campate che compongono il fronte su strada, nella profondità della fabbrica, quindi nella possibilità di un doppio corpo. In molti casi vi è la presenza di un cortile retrostante dove affacciano i servizi.

19.5 Tipo storico solarata in soluzione d'angolo (T_{S5})

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano, uniti da un corpo scala interno, come nel caso del tipo solarata. La differenza dalla casa solarata semplice consiste nella posizione del lotto all'interno dell'isolato. Questo tipo edilizio presenta, rispetto ai precedenti, due o tre fronti liberi su strada, garantendo quindi una maggiore aerazione e illuminazione dei vani interni.

19.6 Tipo storico palazzetto (T_{S6})

Questo tipo edilizio storico residenziale è organizzato su due livelli, un piano terra e un primo piano uniti da un corpo scala interno, che serve due unità immobiliari e che si trova prevalentemente in posizione centrale. Gli organismi edilizi di questo tipo presentano spesso uno o due vani, sia al piano terra che a quelli successivi, che prendono luce dalle aperture su strada e/o da quelle che si affacciano sul cortile interno.

19.7 Tipo storico palazzotto (T_{S7})

Questo tipo edilizio storico residenziale plurifamiliare risponde alle esigenze della borghesia ottocentesca. Solitamente accoglie una unità abitativa per piano. I piani fuori terra non sono più di tre. A differenza del tipo palazzo non vi è alcuna differenziazione tra il piano nobile e i restanti. I vani presentano dimensioni maggiori rispetto a quelle viste nel tipo T_{S6} e comunicano direttamente tra di loro senza disimpegno, inoltre la loro disposizione gerarchica impone che i vani di maggior pregio siano situati sul lato dell'edificio che dà su strada.

19.8 Tipo storico palazzo (T_{S8})

Questo tipo edilizio storico residenziale rappresenta l'organizzazione residenziale del ceto più abbiente dell'insediamento storico. Riconoscibile per le sue notevoli dimensioni e per essere destinato ad ospitare una sola famiglia.

19.9 Tipo storico villa (T_{S9})

Edificio di inizio secolo XX, monofamiliare con un ampio giardino al suo intorno. Lo stile delle decorazioni è contemporaneo al periodo di fabbricazione.

19.10 Tipo storico misto residenziale-produttivo (T_{S10})

Questo tipo edilizio è organizzato su due livelli fuori terra. Il piano terra è impegnato da volumi destinati ad ospitare impianti produttivi mentre il piano superiore è destinato alla residenza della proprietà e/o a funzioni amministrative legate all'attività.

19.11 Tipo storico misto incompleto (T_{S11})

Questo tipo edilizio residenziale monofamiliare presenta una predisposizione alla sopraelevazione. Infatti, le dimensioni della cellula abitativa di piano terra sono maggiorate per l'allocazione successiva del corpo scala; il piano di gronda ospita le mensole per l'allocazione di eventuali balconi del piano superiore (dette "mensole della



speranza”) e lo spessore dei muri è dimensionato per poter sopportare il carico dovuto alla sopraelevazione successiva.

19.12 Casali e Complessi Padronali storici in verde agricolo (T_{S12})

Edifici e complessi edilizi storici dell’armatura rurale del territorio.

19.13 Residenze Rurali isolate storiche in verde agricolo (T_{S13})

Abitazioni storiche minori nel territorio agricolo.

19.14 Opifici e/o Depositi Rurali isolati storici in verde agricolo (T_{S14})

Volumi isolati dell’armatura produttiva rurale con funzione di deposito o di locale per la lavorazione dei prodotti.

Art. 20 - Tipi Edilizi moderni.

Per la classificazione dei tipi edilizi moderni sono state impiegate le seguenti categorie:

20.1 Tipo moderno casa a schiera (T_{M1})

Questo tipo residenziale moderno monofamiliare si sviluppa in due piani fuori terra e presenta i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

20.2 Tipo moderno casa a schiera simplex(T_{M2})

Questo tipo residenziale monofamiliare moderno si sviluppa in un piano fuori terra avente i muri laterali congiunti con altre abitazioni dello stesso tipo disposte in serie lineare.

20.3 Tipo moderno casa in linea (T_{M3})

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Presenta sempre più piani ed i suoi organismi abitativi sono costituiti da uno o più moduli tipologici con uno, due o tre alloggi per piano.

20.4 Tipo moderno casa a ballatoio (T_{M4})

Questo tipo edilizio appartiene alla classe tipologica moderna delle residenze plurifamiliari. Si differenzia dal tipo T_{M3} per la presenza su ogni piano di un elemento distributivo lineare che consente l’accesso a più unità abitative.

20.5 Tipo moderno villa (T_{M5})

Edificio moderno senza muri in comune con altri edifici, separato dai confini del lotto e arretrato rispetto al ciglio stradale. I vani sono ben arieggiati. Il numero di piani fuori terra varia da uno a due.

20.6 Edilizia Residenziale Rurale moderna in verde agricolo (T_{M6})

Edificio con funzione residenziale posto fuori dal perimetro urbano, realizzato dopo il 1960

20.7 Opifici e/o Depositi rurali moderni in verde agricolo (T_{M7})

Volume realizzato dopo il 1960 con funzioni di deposito o di attrezzatura per la lavorazione delle produzioni agricole poste all’esterno del perimetro urbano.



20.8 Edilizia speciale moderna (T_{M8})

Edifici destinati ad ospitare funzioni speciali privi di riferimenti distributivi e tipologici precedenti.



CAPITOLO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A".

Art. 21 - Zone Territoriali Omogenee "A".

21.1 Le zone omogenee "A" sono costituite dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale. Le zone omogenee A e sottozone A, in qualsiasi parte del territorio ricadano, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione dovranno essere sottoposti al preventivo esame della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

21.2 Al suo interno sono riconoscibili tessuti che presentano differenti caratteri morfotipologici per ognuno dei quali è stato predisposto un apparato normativo specifico che mira a salvaguardarne e valorizzarne i caratteri.

In particolare sono state identificate due famiglie di Tessuti:

- Tessuti con impianto ad isolato
- Tessuti con impianto lineare.

21.3 Le zone "A" risultano pertanto articolate nei seguenti ambiti organici:

- A_i 1
- A_i 2
- A_L1
- A_L2
- A_L3
- A_L4
- A_L5
- A_L6
- A_L7

21.4 All'interno delle Z.T.O. "A" sono consentiti solo i seguenti usi:

- tutti gli usi ascritti alla Funzione Abitativa (FA) di cui all'Art.83 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione Terziaria Direzionale (FT1) di cui all'art.84.1 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione Terziaria di Servizio (FT2) di cui all'art.84.2 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione Terziaria Commerciale (FT3) di cui all'art.84 punti 3.1 e 3.2 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione Produttiva (FP) di cui all'art. 85.1 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione Ricettiva (FR) sino ad un max di 40 posti letto.

21.5 Per tutti gli usi consentiti è obbligatorio, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, il reperimento delle dotazioni e degli standard previsti dalle norme di zona per ciascuna funzione d'uso. Le dotazioni e gli standard devono essere reperiti all'interno del lotto o dell'area di intervento ovvero, quando ciò è impossibile, all'interno dello stesso tessuto o in area adiacente distante meno di 300 ml ovvero, ove espressamente consentito, possono essere monetizzati. L'altezza utile dei piani terra, con destinazione non residenziale, deve essere non inferiore a ml 3.00.



Art. 22 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A₁1".

22.1 Descrizione del Tessuto A₁1

Il tessuto A₁1, il cui impianto ha probabilmente origini antecedenti il XVII sec. è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del quartiere Castello. In esso i tipi edilizi storici superano l'80% del totale e sono in gran parte costituiti da case terrane, con prospetti poco decorati e scarni, aggregate a schiera. Nell'ultimo ventennio l'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della schiera simplex e duplex e di case in linea. Parte dei manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione ed alcuni versano in stato di degrado avanzato. Le finalità che vengono perseguite dal Piano in questo tessuto mirano alla conservazione dei suoi caratteri originali ed alla rifunzionalizzazione dei manufatti edilizi in disuso e/o in stato di abbandono attraverso interventi orientati prevalentemente alla loro ristrutturazione funzionale evitando dove possibile la sostituzione dei tipi edilizi originari attraverso incentivi volti al loro adeguamento agli standard abitativi attuali.

22.2 Nel tessuto A₁1 il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, ovvero D.I.A., oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica. In esso sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

22.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

22.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

22.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

22.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.



22.7 Nel caso degli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 23 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{i2}".

23.1 Descrizione del Tessuto A_{i2}

Il tessuto A_{i2} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine del castello Diana, o Palazzo Corvaja. E' caratterizzato dalla presenza di case terrane ma anche di un consistente numero di palazzetti, aggregati a schiera, che presentano in prevalenza una destinazione commerciale dei piani terra. L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e di case a schiera spesso condizionate dai lotti che ospitavano vecchie case storiche (terrane o solarate), di cui le nuove costruzioni hanno preso il posto. I manufatti edilizi storici individuati dal complesso di fabbriche attorno il cortile del palazzo Corvaja non presentano un buono stato di conservazione e lo stesso palazzo vige in stato di abbandono.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla riqualificazione dell'intero tessuto prestando una particolare attenzione al complesso costituito dal Palazzo Corvaja e dai manufatti ad esso funzionalmente annessi. Anche in questo tessuto il Piano mira alla conservazione dei suoi caratteri originali ed alla rifunzionalizzazione dei manufatti edilizi in disuso e/o in stato di abbandono attraverso interventi orientati prevalentemente alla loro ristrutturazione funzionale evitando, dove possibile, la sostituzione dei tipi edilizi originari attraverso incentivi volti al loro adeguamento agli standard abitativi attuali.

23.2 Nel tessuto A_{i2} il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

23.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

23.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. In particolare, l'intervento sul Palazzo Corvaja e sugli spazi e le costruzioni ad esso connesse è pertanto subordinato ad un Piano di Recupero tendente alla conservazione dei caratteri originari delle fabbriche attraverso un progetto unitario. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

23.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

23.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori = 2
- Distanza minima dal confine = $H/2$ con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

23.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 24 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L1}".

24.1 Descrizione del Tessuto A_{L1}

Il tessuto A_{L1} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali delle due principali direttrici di collegamento tra Catania e Messina e tra il mare e l'Etna. In questo tessuto, in cui spicca il nucleo polare nell'incrocio denominato "Quattro Canti", sono comprese le parti dell'edificato formatesi tra la prima metà dell'800 e la prima metà del '900, nonché le contrade storiche di Botteghelle e Locande. Comprende le fabbriche realizzate nella prima fase di crescita del centro successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. I tipi edilizi storici superano il 70% del totale e sono in gran parte costituiti da solarate, palazzetti e palazzotti che presentano una ricchezza architettonica superiore agli analoghi tipi presenti negli altri tessuti; tale ricchezza è riscontrabile anche nei tipi incompleti. Sono presenti inoltre alcuni manufatti sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza.

L'area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea. I manufatti edilizi presentano in generale un buono stato di conservazione con presenza di pochi casi di edifici in disuso in special modo ricadenti nel tipo casa terrana.

Ritroviamo qui gran parte delle attività commerciali presenti nell'intero comune, allocate in prevalenza nei piani terra delle case solarate localizzate lungo via Roma e via Umberto, nonché in alcune case terrane sia semplici che estese.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla conservazione e alla rifunzionalizzazione delle fabbriche edilizie esistenti.

24.2 Nel tessuto A_{L1} il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

24.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.



24.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

24.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

24.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = H dell'edificio più alto con un minimo di ml. 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

24.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 25 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L2}".

25.1 Descrizione del Tessuto A_{L2}

Il tessuto A_{L2} individua parte del quartiere che si struttura lungo la strada di collegamento extra urbano di Feudogrande. Il polo di espansione di questa borgata, situato in prossimità dell'incrocio tra via Bufardo e via Feudogrande, coincide con l'unica parte morfologicamente pianeggiante del tessuto che prendeva il nome di Feudogrande Soprano. Gran parte dei lotti hanno un'aggregazione organica, anche se serviti linearmente dalla via Feudogrande. Tra la cortina di edifici su tale via ed il vallone Bufardo vi è presenza di giardini in buono stato di conservazione ed alcuni tuttora coltivati.

I tipi edilizi storici superano il 70% del totale e sono in gran parte costituiti da case terrane - che nella zona di Feudogrande Soprano sono spesso caratterizzate da decorazioni in facciata - con presenza di alcune solarate; non vi sono tipi storici incompleti, né tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi. In epoca recente sono stati realizzati interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, parziale

demolizione, e superfetazione di edifici storici, finalizzati all'aumento della superficie abitabile, nonché interventi di nuova costruzione in alcuni dei giardini retrostanti il continuum prospiciente la strada. Si ritrovano ampi brani di tessuto in stato di abbandono che rendono necessari specifici interventi di recupero urbano.

25.2 Nel tessuto A_{L2} il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

25.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

25.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

25.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

25.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 2.5 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori = 2
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

25.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 26 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto A_{L3}".

26.1 Descrizione del Tessuto A_{L3}

Il tessuto A_{L3} individua parte del quartiere di Gona e si struttura lungo la strada statale 114, in prossimità del confine con il Comune di Mascali. Coincide con la parte di primo



insediamento della contrada di denominazione “Ona”. Si sviluppa in una località morfologicamente pianeggiante ma territorialmente strategica in quanto luogo di intersezione del sistema infrastrutturale rurale storico, che si spinge ancora oggi in direzione est ovest verso l’entroterra fiumefreddese tramite rasole e strade interpoderali, e la via di comunicazione commerciale in direzione nord sud, oggi S.S. Orientale Sicula. L’epoca di insediamento è sicuramente precedente al XX secolo. I tipi edilizi storici superano il 50% del totale con marcata prevalenza di case terrane e solarate, pur se sono presenti altri tipi ma in quantità non rappresentativa. Sono comunque assenti tipi storici più importanti come palazzetti, palazzotti o palazzi. La matrice rurale di questo tessuto è testimoniata dalla forma dei lotti che, man mano che ci si allontana dal primo polo insediativo, tende a caratterizzarsi per un taglio stretto e lungo, tipico del frazionamento degli appezzamenti rurali. Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla piena utilizzazione dei manufatti edilizi esistente attraverso interventi di rifunzionalizzazione ed adeguamento strutturale degli stessi.

26.2 Nel tessuto A_{L3} il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

26.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all’art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell’intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all’art. 16 delle presenti norme.

26.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all’interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

26.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento “una tantum”, di cui all’art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all’interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

26.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell’allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori = 2
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.



26.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 27 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L4}".

27.1 Descrizione del Tessuto A_{L4}

Il tessuto A_{L4} si sviluppa attorno alla S.S. 120 ed individua la porzione di primo impianto del quartiere di Ponte Boria - nell'incrocio tra via Ponte Boria, via Regina del Cielo e via Ponte Minissale e nelle prossimità del ponte sul torrente Minissale - che prosegue all'interno del territorio comunale di Piedimonte Etneo. Anch'esso si sviluppa, come nel caso di Feudogrande Soprano, in una località morfologicamente pianeggiante e territorialmente e storicamente strategica, per la sua vicinanza al punto di passaggio della barriera morfologica costituita dall'incisione del torrente Minissale. In questo tessuto, nel quale non è riscontrabile un tipo edilizio residenziale prevalente, sono presenti alcuni edifici produttivi storici.

Non tutti i manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, ed alcuni sono in condizioni di abbandono. Il tessuto A_{L4} presenta rilevanti fattori di degrado che rendono necessari alcuni interventi di recupero da attuare attraverso specifici piani.

27.2 Nel tessuto A_{L4} il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

27.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

27.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

27.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

27.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;



- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori = 2
- Distanza minima dal confine = $H/2$ con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

27.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 28 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L5}".

28.1 Descrizione del Tessuto A_{L5}

Il tessuto A_{L5} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via S. Vincenzo e la S.S. 120 e nei pressi della stazione ferroviaria. In questo tessuto sono comprese le parti formatesi dalla prima metà dell'900.

I tipi edilizi storici superano il 70% del totale con una significativa presenza di terrane e solarate; da rilevare la presenza di qualche palazzetto nonché del tipo Villa storica urbana rappresentato da due edifici siti in via Regina Margherita. Si ritrovano inoltre alcuni casi di tipi incompleti sia di solarata estesa che di palazzetto. Il tessuto è stato alterato con la realizzazione dei tipi a schiera ed in linea.

I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione a meno di alcune terrane in disuso.

Le attività prevalenti sono di tipo residenziale con sporadiche presenze di terziario e con alcune terrane adibite ad uso stagionale turistico.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

28.2 Nel tessuto A_{L5} il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

28.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

28.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

28.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

28.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = $H/2$ con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = H dell'edificio più alto con un minimo di ml. 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

28.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 29 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L6}".

29.1 Descrizione del Tessuto A_{L6}

Il tessuto A_{L6} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via Feudogrande nei pressi della linea ferroviaria. In questo tessuto sono comprese le parti formatesi dalla prima metà dell'900, a partire dal tessuto A_{L1} in direzione del quartiere Feudogrande.

Il tessuto si sviluppa lungo la via Feudogrande, con un'unica direttrice di espansione e presenta in molte parti pesanti alterazioni. I tipi edilizi storici raggiungono appena il 50% del totale e sono costituiti in prevalenza da terrane e solarate. Non sono presenti tipi storici come palazzetto o villa. Vi si rileva una elevata presenza dei tipi moderni a schiera e in linea. I manufatti edilizi presentano un mediocre stato di conservazione, anche se molte terrane sono oggi in disuso o adibite a garage.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano mirano alla integrazione e ricomposizione dei differenti caratteri presenti nel tessuto.

29.2 Nel tessuto A_{L6} il Piano si attua attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

29.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

29.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.



29.5 Nei tipi edilizi T_{s1} e T_{s2} è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento “una tantum”, di cui all’art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all’interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

29.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell’allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = $H/2$ con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = H dell’edificio più alto con un minimo di ml. 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

29.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all’art.8 delle presenti norme, deve essere garantita, all’interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 30 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto " A_{L7}".

30.1 Descrizione del Tessuto A_{L7}

Il tessuto A_{L7} è individuato dall’insieme delle fabbriche poste a margine dei nastri stradali di via G. Marconi e via Maccarone, all’altezza dell’ingresso sud lungo il salto orografico che si congiunge con il torrente Forche. Esso comprende le fabbriche realizzate nella fase di crescita successiva alla formazione del Comune attorno alla vecchia sede comunale e alla chiesa madre. Ha una morfologia urbana organica che si ramifica, oltre che sulle arterie stradali succitate, attorno ai vicoli di via Stazzone e via Pennisi.

I tipi edilizi storici, per la massima parte costituiti da terrane, sono circa il 40% del totale. L’area è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea e a schiera. Il tessuto presenta in alcune parti rilevanti fattori di degrado che rendono necessario un intervento di recupero da attuare attraverso specifici piani. Numerosi manufatti edilizi non presentano un buono stato di conservazione; molte case terrane sono in disuso o in uno stato tale di abbandono da dover essere classificate come rudere. Il cattivo stato di conservazione presente in molte parti è aggravato dalla vicinanza con la faglia tettonica che si snoda in corrispondenza del salto morfologico.

Le finalità che vengono perseguite dal Piano in questo tessuto mirano alla sua riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.



30.2 Nel tessuto A_{L7} il Piano si attua o attraverso intervento diretto previa autorizzazione o concessione edilizia, oppure attraverso la formazione di specifici Piani di Recupero, che possono essere di iniziativa privata e/o pubblica. In esso sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

30.3 Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 8 delle presenti norme, se la superficie complessiva dell'intervento è inferiore a 500 mq il Piano può essere attuato tramite un P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme.

30.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme. Su tutti gli edifici appartenenti ai tipi edilizi Ts₇, Ts₈, Ts₉ sono consentiti solo interventi di cui agli artt. 4-5-6-7 delle presenti norme, anche nel caso in cui essi sono inseriti all'interno di un comparto di ristrutturazione urbanistica.

30.5 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum", di cui all'art.12 delle presenti norme, delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

30.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione, è richiesto, rispetto alla strada, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 2.5 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori = 2
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

30.7 Nel caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art.8 delle presenti norme, deve essere garantita, all'interno del perimetro di intervento, una superficie minima permeabile pari ad almeno il 20% della superficie complessiva del lotto ed una superficie pertinenziale di parcheggi pari almeno a 1/10 del volume complessivo.

Art. 31 - Attribuzione del Plafond Edilizio nelle Z.T.O. "A".

Su tutte le aree private destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche nelle Z.T.O. "A", è assegnato un plafond di edificabilità pari al 50% dell'I_{F.F.} di zona. Tale indice costituisce riferimento ai fini della valutazione del valore di esproprio di queste aree ovvero ai fini di possibili permutate con superfici edificabili in disponibilità della Amministrazione Comunale essendo in questi casi le concessioni esonerate dal pagamento di qualsiasi ulteriore onere concessorio relativo ai costi delle opere di urbanizzazione.



CAPITOLO III : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B".

Art. 32 - Zone Territoriali Omogenee "B".

32.1 Comprendono le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita o quasi la possibilità edificatoria. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi primari o a destinazioni diverse purché compatibili con la residenza. In tali tessuti il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea e a schiera con qualche sporadico caso di tipo storico. Solo nei tessuti B_{rp} è presente il tipo edilizio a ballatoio. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

32.2 Fanno parte delle zone omogenee "B" :

- i tessuti moderni con morfologia urbana di tipo ad isolato (B_i);
- i tessuti moderni con morfologia urbana di tipo lineare (B_L);
- i tessuti derivanti da piani di edilizia residenziale pubblica (B_{rp}).

32.3 Le zone omogenee "B" sono costituite dai tessuti dei seguenti ambiti organici:

- B_i 1
- B_i 2
- B_i 3
- B_i 4
- B_L 1
- B_L 2
- B_L 3
- B_L 4
- B_L 5
- B_L 6
- B_L 7
- B_{rp} 1
- B_{rp} 2
- B_{rp} 3

32.4 All'interno delle Z.T.O. "B" sono consentiti solo i seguenti usi:

- tutti gli usi ascritti alla Funzione abitativa (FA) di cui all'Art.83 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria direzionale (FT1) di cui all'art.84 comma 1 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria di servizio (FT2) di cui all'art.84 comma 2 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria commerciale (FT3) di cui all'art.84 comma 3 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione produttiva (FP) di cui all'art. 85 comma della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione ricettiva (FR) di cui all'art.86 commi 1 e 2 della Parte I del R.E.

32.5 Per tutti gli usi consentiti è obbligatorio, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, il reperimento delle dotazioni e degli standard previsti dalle norme di zona per ciascuna funzione d'uso. Le dotazioni e gli standard devono essere reperiti all'interno del



lotto o dell'area di intervento ovvero, quando ciò è impossibile, all'interno dello stesso tessuto o in area adiacente distante meno di 300 ml ovvero, ove espressamente consentito, possono essere monetizzati.

32.6 Nei lotti interclusi con superficie fondiaria inferiore a 200 mq è consentito, anche in deroga ai limiti volumetrici di zona, realizzare dei volumi sino ad un massimo di 1000 mc con il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 70% e dell'altezza massima consentita in ogni tessuto.

Art. 33 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B₁.

33.1 Descrizione del Tessuto B₁

Il tessuto B₁ è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 nel tratto di via G. Marconi, vie Morandi, Meli e via Emanuele Orlando. Il tessuto coincide con il quartiere di Vignagrande, nome della località ad uso esclusivamente agricolo antecedente l'edificazione urbana avvenuta a partire dalla metà del XX sec. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che costituisce circa il 70% dei volumi presenti, spesso accostata al tipo schiera, con presenza di qualche villa isolata di recente costruzione. Le poche fabbriche storiche sono localizzate lungo via Marconi e ricadono in prevalenza nel tipo casa terrana spesso adibita ad usi non residenziali. I pochi esempi presenti di casa solarata sono stati oggetto di profonde alterazioni sia funzionali distributive che strutturali e formali. Si ritrova l'unico esempio rilevato di villa storica di primo '900, localizzata in via Marconi.

33.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

33.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

33.4 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi destinati a parcheggi nella misura prevista dalle presenti norme.

33.5 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

33.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.



- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

33.7 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml;

Art. 34 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_i2.

34.1 Descrizione del Tessuto B_i2

Il tessuto B_i2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Campo sportivo, Regina Margherita, stazione, Oberdan, Amendola, Diana, Etna, Capuana, Badalà, Verga, Quasimodo, Pirandello, Turati, S. Vincenzo, Minissale, Zara, Gentile, Rosselli, Rizzo. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera, spesso superfetato in elevazione o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici sono di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni; sono costituiti in prevalenza da case terrane spesso utilizzate a garage o deposito, quando non in disuso o corso di demolizione.

34.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

34.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

34.4 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

34.5 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

34.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;



- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

34.7 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml;

Art. 35 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{i3}.

35.1 Descrizione del Tessuto B_{i3}

Il tessuto Bi3 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Musco, Caduti, Farina, Gramsci, Bellini, Giovanni XXIII, Anselmi, Grasso, Martoglio, Previtiera, Mario Rapisardi, Di Vittorio, Moro, Calvario. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata o binata di recente costruzione. I tipi storici sono praticamente inesistenti. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

35.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

35.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

35.4 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

35.5 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

35.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

35.7 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:



- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml;

Art. 36 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{i4}.

36.1 Descrizione del Tessuto B_{i4}

Il tessuto B_{i4} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via Marina a ridosso del tessuto storico A_{i1}. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

36.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

36.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

36.4 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

36.5 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti. In quest'ultimo caso, se l'intervento comprende più unità immobiliari, è richiesta la preventiva approvazione di un P.A.U.C. di cui all'art. 16 delle presenti norme.

36.6 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

36.7 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml;



Art. 37 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L1}.

37.1 Descrizione del Tessuto B_{L1}

Il tessuto B_{L1} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Maccarone e Feudogrande. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea spesso accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione, con scarsa presenza di tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

37.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8- 9 delle presenti norme.

37.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

37.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

37.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

37.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

37.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

37.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.



Art. 38 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_L2.

38.1 Descrizione del Tessuto B_L2

Il tessuto B_L2 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Feudogrande e Don Luigi Sturzo. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera spesso accostata al tipo simplex o a qualche tipo in linea. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

38.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

38.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

38.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

38.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

38.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

38.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

38.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.



Art. 39 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L3}.

39.1 *Descrizione del Tessuto B_{L3}*

Il tessuto B_{L3} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Minissale e SS 120.

Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera accostata a case in linea. Sono presenti anche case terrane tutte concentrate in un frazionamento a ridosso dell'incrocio sud ovest di via Torrerossa e S.S.120. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione, fatta eccezione per quelli storici, spesso in disuso.

39.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

39.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

39.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

39.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

39.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

39.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

39.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.



Art. 40 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L4}.

40.1 Descrizione del Tessuto B_{L4}

Il tessuto B_{L4} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, Principe di Piemonte, Diaz, De Maria, Maccarone e Matteotti. In questo tessuto urbano il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea che spesso troviamo accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici presenti, in numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni, sono costituiti dai tipi terrana (spesso in disuso) nonché solarata anche incompleta e Palazzetto che vedono la presenza di attività commerciali a piano terra. I manufatti edilizi presentano in generale un buono stato di conservazione.

40.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8- 9 delle presenti norme.

40.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

40.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

40.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

40.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

40.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 4 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 70% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.



40.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.

Art. 41 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L5}.

41.1 Descrizione del Tessuto B_{L5}

Il tessuto B_{L5} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Cesare Battisti, S. D'acquisto, Maccarone, Don Minzoni, Matteotti. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione a schiera. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

41.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

41.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

41.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

41.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

41.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

41.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.



41.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.

Art. 42 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L6}.

42.1 Descrizione del Tessuto B_{L6}

Il tessuto B_{L6} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della statale 114 al confine con il Comune di Mascali. I tipi rilevati presenti in questo tessuto sono: villa moderna, schiera duplex, linea. Non sono presenti tipi storici. I manufatti edilizi presentano un buono stato di conservazione.

42.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

42.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

42.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

42.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

42.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

42.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante impostato sul confine.



42.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.

Art. 43 - Attuazione del P.R.G. nel tessuto B_{L7}.

43.1 Descrizione del Tessuto B_{L7}

Il tessuto B_{L7} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste a margine della via Badalà. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea, spesso accostata al tipo schiera o a qualche villa isolata di recente costruzione. I tipi storici, di numero spiccatamente inferiore a quello dei tipi moderni, sono costituiti prevalentemente da terrane, alcune delle quali in disuso. Per il resto, i manufatti edilizi presentano in genere un buono stato di conservazione.

43.2 In questa sottozona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

43.3 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

43.4 Nei tipi edilizi Ts₁ e Ts₂ è consentito, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, realizzare sul fronte interno degli edifici un incremento "una tantum" delle superfici accessorie sino ad un massimo di 30 mq, a condizione che all'interno del lotto resti garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto e che almeno il 50% della stessa sia alberata.

43.5 Nel caso di interventi di variazione di destinazione d'uso dell'intero immobile, gli edifici dovranno essere dotati di spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme vigenti.

43.6 E' inoltre consentita la nuova edificazione, per ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, anche preceduta da demolizione degli edifici esistenti.

43.7 Nel caso di nuova costruzione, anche se derivante da intervento di demolizione e ricostruzione o ampliamenti, è richiesto, rispetto alla strada, il rispetto degli allineamenti indicati nelle planimetrie del P.R.G., o, quando non indicato, il mantenimento dell'allineamento con gli edifici adiacenti.

Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante impostato sul confine.



43.8 Per le nuove costruzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- i piani terreni degli edifici con destinazioni non residenziali, per le parti prospettanti su spazi pubblici, dovranno avere altezza non inferiore a 3.00 ml.

Art. 44 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone B_{rp}.

44.1 Descrizione del tessuto B_{rp1}

Il tessuto B_{rp1} è individuato dall'insieme delle fabbriche di proprietà dell'IACP, poste a margine della via Feudogrande. In questo tessuto urbano il tipo edilizio è costituito dall'abitazione in linea.

44.1.1 In questo tessuto il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

44.1.2 All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle convenzioni, e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano Regolatore approvate fino all'adozione delle presenti norme.

44.1.3 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6-7-8 delle presenti norme.

44.1.4 Per gli edifici in regime di tutela sono consentiti solo gli interventi di cui agli artt. 4-5-6 delle presenti norme.

44.1.5 Nel caso di nuova costruzione nel tessuto B_{rp1} devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 2 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 50% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.00 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

44.2 Descrizione del tessuto B_{rp2}

Il tessuto B_{rp2} è individuato dall'insieme delle fabbriche di proprietà dell'IACP poste nel quartiere Ponte Borea nell'area compresa tra la via Regina del Cielo e la Via Ponte Minissale. In questo tessuto urbano il tipo edilizio è costituito dall'abitazione in linea.

44.2.1 In questo tessuto il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.



44.2.2 All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle convenzioni, e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano Regolatore approvate fino all'adozione delle presenti norme.

44.2.3 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6-7-8 delle presenti norme.

44.2.4 Nel caso di nuova costruzione, nel tessuto B_{rp2} , devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IFF minore o uguale a 2 mc/mq;
- Rapporto di copertura (R_{cop}) minore o uguale al 50% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (R_{per}) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (H_{max}) = 11.00 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 3
- Distanza minima dal confine = ml. 5.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 10.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 5.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

44.3 Descrizione del tessuto B_{rp3}

Il tessuto B_{rp3} è individuato dall'insieme delle fabbriche poste nel quartiere Liberto. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea e qualche esempio del tipo a schiera.

44.3.1 In questo tessuto il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle presenti norme.

44.3.2 All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle convenzioni, e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano Regolatore approvate fino all'adozione delle presenti norme.

44.3.3 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6-7-8 delle presenti norme.

Art. 45 - Attribuzione del Plafond Edilizio nelle Z.T.O. "B".

Su tutte le aree private destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche nelle Z.T.O. "B", è assegnato un plafond di edificabilità pari al 50% dell' $I_{F.F.}$ di zona. Tale indice costituisce riferimento ai fini della valutazione del valore di esproprio di queste aree ovvero ai fini di possibili permutate con superfici edificabili in disponibilità della Amministrazione Comunale essendo in questi casi le concessioni esonerate dal pagamento di qualsiasi ulteriore onere concessorio relativo ai costi delle opere di urbanizzazione.



CAPITOLO IV : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C”.

Art. 46 - Zone Territoriali Omogenee “C”.

46.1 Le zone “C” comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali e misti.

46.2 Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:

- C1
- C2
- C3

46.3 Sino alla approvazione del P.A.U.C., o di altro strumento urbanistico attuativo , dove previsto dalle presenti norme, negli edifici eventualmente esistenti all’interno delle zone “C”, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

46.4 All’interno delle Z.T.O. “C” sono consentiti solo i seguenti usi:

- tutti gli usi ascritti alla Funzione abitativa (FA) di cui all’Art. 83 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria direzionale (FT1) di cui all’art.84 comma 1 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria di servizio (FT2) di cui all’art.84 comma 2 della Parte I del R.E.;
- tutti gli usi ascritti alla Funzione terziaria commerciale (FT3) di cui all’art.84 comma 3 della Parte I del R.E.

Art. 47 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone “C1”.

47.1 Descrizione delle sottozone C1 – Tessuti di saturazione

Le sottozone C1 rappresentano le porzioni di aree adiacenti alla zona B del centro urbano del previgente Piano di fabbricazione, in parte già edificate ed urbanizzate. Gli interventi previsti per tali aree, quindi, risultano rivolti alla saturazione dell’esistente tessuto del centro abitato, con il completamento della dotazione degli standard urbanistici.

47.1.1 La sottozona C1 comprende i seguenti tessuti di saturazione (S):

- S1
- S2
- S3
- S4
- S5
- S6
- S7
- S8
- S9

47.2 Nelle sottozone C1 il Piano si attua oltre che per intervento edilizio diretto previa approvazione di un P.A.U.C., di cui all’art. 16 delle presenti norme, secondo le



prescrizioni contenute nelle schede seguenti allegate alle presenti norme, anche previa approvazione di un P.U.E., definito dall'art. 14 delle presenti norme.

47.3 Ciascun tessuto di saturazione (S) è dotato di una scheda norma in cui risultano indicati gli spazi pubblici destinati a strade, piazze, ed opere pubbliche di dotazione di standard, nonché i tipi edilizi per insediamenti residenziali e misti con relativi ambiti di pertinenza.

47.4 Gli interventi residenziali e misti si attuano mediante P.A.U.C., di cui all'art. 16 delle presenti norme, con l'osservanza delle distanze e dei parametri edilizi indicati in ciascuna scheda-norma. Il valore massimo della volumetria realizzabile (densità fondiaria) è di 2 mc/mq. L'altezza massima degli immobili relativa ad ogni tipologia è la seguente:

- Tipologia a schiera h max = mt. 7.50
- Tipologia in linea h max = mt. 11.50
- Tipologia a patio h max = mt. 7.50

La dotazione di standard necessari per la realizzazione degli interventi residenziali e misti va considerata nell'insieme della sottozona C1, comprensiva di tutti i tessuti di saturazione (S) e quindi prescindendo dalla singola scheda-norma. Tali dotazioni ricadenti all'esterno della perimetrazione dei P.A.U.C. previsti nelle schede norma, assolvono all'ulteriore funzione di sanare il deficit esistente in riferimento alle costruzioni già realizzate.

Nel caso di attuazione del piano a mezzo di P.U.E., definito all'art. 14 delle presenti norme, la superficie minima utile è fissata in mq. 15.000, ove detto limite non è superato dalle previsioni di piano delle zone territoriali omogenee "C" si considera la superficie minima utile l'intera area prevista in piano; si fissano le opere di urbanizzazione nella misura minima di mq. 24 /abitante insediato, ex art. 4, comma 3, del D.M. n. 1444/1968.

Inoltre si fissano i seguenti indici:

- Indice territoriale di edificazione \leq mc/mq 1.00
- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) \leq 2.00 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rcop) \leq 60% della sup. del lotto
- Rapporto di permeabilità (Rper) \geq 20% della sup. del lotto
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 5.00
- Distanza minima tra fabbricati = ml. 10.00
- L'altezza massima degli immobili relativa ad ogni tipologia è:
 - Tipologia a schiera h max = mt. 7.50 con numero di piani abitati fuori terra = 2
 - Tipologia in linea h max = mt. 11.50 con numero di piani abitati fuori terra = 3
 - Tipologia a patio h max = mt. 7.50 con numero di piani abitati fuori terra = 2

47.5 E' possibile proporre da parte dell'Amministrazione Comunale una differente articolazione dei volumi e delle aree destinate a servizi, rispetto alle indicazioni delle schede - norma, attraverso la approvazione di un P.U.E., di cui all'art. 14 delle presenti norme, che rispetti le quantità di volumi e superfici prevista dalle schede - norma per ciascuna funzione d'uso.

47.6 Nelle sottozone "C1" sono ammesse la residenza e tutte le destinazioni con essa compatibili, ivi comprese le attrezzature commerciali (nel rispetto del Piano del



Commercio), le attività direzionali ed amministrative, pubbliche e private, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi, le attività artigianali e i servizio alla produzione.

47.7 Nelle sottozone “C1*” previste nelle schede S3 ed S6 sono ammesse la residenza e tutte le destinazioni con essa compatibili anche per interventi di edilizia convenzionata, economica popolare e/o agevolata. Si applicano le disposizioni e le prescrizioni contenute nelle rispettive schede.

Art. 48 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone “C2”.

48.1 Descrizione delle sottozone C2 – Edilizia residenziale convenzionata

48.1.1 Le sottozone C2 sono quelle aree destinate ad edilizia residenziale da realizzarsi per iniziativa privata convenzionata.

48.2 All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione, dalle convenzioni e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano approvate fino alla adozione delle presenti norme.

48.3 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla convenzione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6-7-8 delle presenti norme.

48.4 Per tutte le nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) minore o uguale a 1 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rcop) minore o uguale al 60% della superficie del lotto;
- Rapporto di permeabilità (Rper) maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto;
- Altezza massima (Hmax) = 7.50 ml.
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = H/2 con un minimo di ml. 3.00 o sul confine;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml 6.00
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 3.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine.

Art. 49 - Attuazione del P.R.G. nelle zone “C3”.

49.1 Descrizione delle Zone C3

49.1.1 Le sottozone C3 sono quelle aree destinate ad edilizia residenziale rurale.

49.2 Nelle sottozone C3 il Piano si attua attraverso la realizzazione di PdL convenzionato. L'area investita dal PdL deve avere una superficie minima di almeno 5.000 mq. Al suo interno devono essere garantiti, ogni 100 mc di volume residenziale, 2.5 mq di superficie da destinare a parcheggio e 9 mq di superficie da destinare a verde da cedere al pubblico.

49.3 Il PdL deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.) minore o uguale a 0.65 mc/mq;



- Rapporto di permeabilità (Rper) alberata maggiore o uguale al 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima (Hmax) = 7.50 ml.;
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2
- Distanza minima dal confine = ml.7.50
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml. 15.00

49.4 Non sono ammesse funzioni diverse dalla residenza.

Art. 50 - Attuazione del P.R.G. nelle aree delle prescrizioni esecutive.

50.1 Trattasi di semplice perimetrazione di aree soggette a futura redazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e le relative schede costituiscono mero indirizzo progettuale. Tali aree sono soggette ad eventuale regime di esproprio.

50.2 Per le parti destinate alla realizzazione di volumi residenziali all'interno dei perimetri delle aree soggette a prescrizione esecutiva, gli indici e i parametri edilizi adottati sono riportati:

1. per le aree all'interno dei tessuti di saturazione (S), nelle schede-norma allegate alle presenti norme.
2. per le aree all'esterno dei tessuti di saturazione (S), nelle norme di attuazione delle prescrizioni esecutive.

50.3 Per le altre destinazioni d'uso valgono le indicazioni relative ai rispettivi usi previsti dalle norme relative alle prescrizioni esecutive.

50.4 In queste aree sino alla realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. è vietata qualsiasi nuova costruzione e per i manufatti edilizi esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



CAPITOLO V : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”.

Art. 51 - Zone Territoriali Omogenee “D”

51.1 La zona territoriale omogenea D, comprende le aree destinate ad attività produttive, commerciali.

51.2 Essa è articolata nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D1: commerciale di nuovo impianto;
- Sottozona D2: artigianale e/o commerciale di nuovo impianto;
- Sottozona D3: artigianale-industriale di nuovo impianto;
- Sottozona D4: aree commerciali integrate di nuovo impianto;

51.3 Le attrezzature commerciali dovranno rispettare le disposizioni del Piano di settore relativo.

Art. 52 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D1

52.1 Le sottozone “D1” comprendono le aree previste per nuovi insediamenti destinati ad attività terziarie e commerciali.

52.2 In tali sottozone, perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini frigorifero, attività di trasporto complementari;
- b) servizi pubblici e privati per la funzionalizzazione delle attrezzature.

52.3 In tali sottozone il P.R.G. si attua mediante P.A.U.C., nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0.40 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0.70 mq/mq;
- Aree pubbliche e di uso pubblico pari al 30% della superficie territoriale (S.T.), comprese strade e piazze;
- Distanza minima dei manufatti dai confini = ml. 10.00;
- Distanza minima tra manufatti = ml. 15.00;
- Lotto minimo = mq. 5000.00.

Inoltre in tali sottozone il P.R.G. si attua anche a mezzo di P. di L. convenzionati di iniziativa privata.

52.4 Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile sono da considerare gli spazi interrati destinati a magazzini, mentre ne sono esclusi quelli destinati a parcheggio ed a servizi tecnici.

52.5 Nelle sottozone “D1” ricadenti in aree contestuali al sito ITA 070002 – SIC – “Riserva naturale F. Fiumefreddo” la nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di basso impatto ambientale e dovrà essere realizzata con l'utilizzo di materiali ecocompatibili e riciclabili.



Art. 53 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D2

53.1 Le sottozone “D2” comprendono le aree previste per nuovi insediamenti commerciali e artigianali destinati alla commercializzazione e lavorazione delle produzioni locali del settore primario.

53.2 In tali sottozone, perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali, depositi e servizi relativi, artigianato di servizio limitatamente alle produzioni del settore primario locale;
- b) attività amministrative e terziarie;
- c) servizi pubblici e privati per le zone commerciali e terziarie;
- d) residenze degli addetti.

53.3 In tali aree è consentita la destinazione residenziale fino ad un massimo del 30% dei volumi assentiti.

53.4 In esse il P.R.G. si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- I.F.F. (Indice di fabbricabilità fondiaria) minore o uguale a 2.0mc./mq;
- Altezza massima (Hmax) = 7.50 ml;
- Numero di piani abitabili fuori terra = 2;
- Distanza minima dal confine = ml. 6.00;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti finestrate = ml.12.00;
- Distanza minima tra fabbricati che si fronteggiano con pareti cieche = ml. 6.00 oppure ml. 0.00 (in aderenza) nel caso di preesistente edificio antistante posto sul confine;
- Lotto minimo di intervento = 1.000 mq.

53.5 Per ogni metro quadro di superfici utili commerciali devono essere realizzati e ceduti al pubblico 0.5 mq di superfici a verde e 0.5 mq di superfici a parcheggio. Ogni 100 mc di volume residenziale devono essere realizzati e ceduti al pubblico 9 mq di superfici a verde, 2.5 mq di superfici a parcheggio.

Art. 54 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D3

54.1 Le sottozone “D3” comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali.

54.2 In tali sottozone, perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività artigianali e industriali di produzione e commercializzazione dei relativi prodotti;
- b) servizi pubblici e privati per le zone industriali.

54.3 In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.I.P., di iniziativa pubblica e/o privata, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0.36 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0.60 mq/mq;
- Distanza minima dai confini = ml. 10.00 o a confine, previo accordo tra i proprietari;
- Lotto minimo di intervento = mq 2.000;



- Aree pubbliche, escluse le strade interne, pari al 20% della superficie territoriale (S.T.) di cui almeno il 40% destinato a parcheggio e il 40% a verde.”

Inoltre in tali sottozone il P.R.G. si attua anche a mezzo di P. di L. convenzionati di iniziativa privata.

Art. 55 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D4

55.1 Nella sottozona omogenea D4, perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., sono consentiti esclusivamente insediamenti per attività commerciali di interesse sovracomunale definite “*aree commerciali integrate*” o “*parchi commerciali*”, vale a dire aree connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un polo di offerta unitario. L’attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia può avvenire mediante P.A.U.C., previa la costituzione di un unico comparto per la progettazione e per l’attuazione che comprenda almeno il 51% dei millesimi di proprietà della zona territoriale omogenea.

55.2 Indici e parametri:

- a) le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive dovranno essere nella misura prescritta al punto 2) dell’art.5 del DM 02/04/68 n°1444, per le attività di carattere commerciale; nonché le ulteriori dotazioni pertinenziali di cui alla L.R. 28/99 e D.P.R.S. 165/00 e s.m.i.
- b) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0.40 mq/mq;
- c) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0.70 mq/mq;
- d) non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, ma è ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera nella misura massima di mc. 20.000, un’altezza massima di mt. 14,50 e comunque inferiore a 200 posti letto;
- e) arretramento dalle strade pari all’altezza dell’edificio e comunque non inferiore a 10 mt.;
- f) distanza minima tra edifici pari alla massima altezza dell’edificio più alto e comunque non inferiore a 10 mt. anche se tra pareti non finestrate;
- g) distanza dai confini 10 mt.;
- h) all’interno delle strutture di vendita è possibile localizzare anche attività di servizio fino ad un massimo del 25% della superficie consentita.

Inoltre in tali sottozone l’attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia può avvenire anche a mezzo di P. di L. convenzionati di iniziativa privata.

55.3 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di demolizione.

55.4 La demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti è possibile solo per la destinazione ad attività commerciale di dettaglio.

55.5 Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile sono da considerare gli spazi interrati destinati a magazzini, mentre ne sono esclusi quelli destinati a parcheggio ed a servizi tecnici.

In alternativa al sopraddetto strumento di attuazione, fermi restando tutti gli indici e parametri di cui al comma 2, sono applicabili le diverse disposizioni di cui all’art. 57



della L.R. 32/2000 come modificato dall'art.3 della L.R. 20/2005, dovendosi intendere l'intero comparto quale area attrezzata per insediamenti produttivi.

Art. 56 – Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D5

Deleta

Art. 56 Bis – Area D3 adiacente all'opificio di proprietà Barbagallo – Di Mauro, in seguito a proposta di modifica della destinazione dell'area da verde pubblico-parcheggio a zona artigianale industriale asservita e pertinenziale all'opificio, ritenuta meritevole di accoglimento dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente come pubblicato sulla G.U.R.S. n° 6 del 04.02.2011 al punto 3).

Si propone la modifica della destinazione dell'area attigua all'opificio Barbagallo – Di Mauro, da verde pubblico-parcheggio a zona artigianale industriale asservita e pertinenziale all'opificio esistente dal 1911 con i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) = 0.36 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) = 0.60 mq/mq;
- Distanza minima dai confini o dai fabbricati = ml. 10.00;
- Altezza max edifici = ml. 10.00;
- Area pubblica da cedere, escluse le strade interne, pari al 20% della superficie territoriale (S.T.) di cui il 50% destinato a parcheggio e il 50% a verde.



CAPITOLO VI : ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D” RELATIVE ALLE AREE TURISTICO-RICETTIVE DELLA FASCIA COSTIERA ZT

Art. 57 – Attuazione del P.R.G. nelle zone “D”relative alle Zone Turistico Ricettive ZT

57.1 Le zone “D” relative alle Zone Turistico Ricettive ZT comprendono le aree destinate ad insediamenti turistici.

57.2 In tali aree possono essere realizzate soltanto strutture turistico ricettive (alberghi, villaggi turistici, camping) e attrezzature di supporto al turismo (bar, ristoranti, edifici per lo spettacolo, discoteche e simili) fatto salvo il complesso residenziale esistente.

Art. 58 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone D “ZT”

58.1 Deleta

58.2 L’attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, è subordinata alla approvazione di singoli Piani Particolareggiati da attuarsi autonomamente per ciascuno dei comparti A,B,C. Tali Piani possono essere di iniziativa sia pubblica che privata o mista.

58.3 I Piani Particolareggiati devono essere articolati in tre differenti e autonomi comparti coincidenti con le aree individuate nella apposita planimetria: A, B e C.

58.3.1 I comparti A e C hanno una destinazione prevalentemente alberghiera e/o turistico ricettiva (alberghi, villaggi turistici, camping) e attrezzature di supporto al turismo (bar, ristoranti, edifici per lo spettacolo, discoteche e simili).

58.3.2 Il comparto B è invece destinato prevalentemente ad ospitare attrezzature di carattere pubblico, anche se in gestione ai privati, volte a valorizzare la fruizione culturale, turistica e/o ricreativa del territorio, anche attraverso attività nautiche, portuali, acquari e/o parchi acquatici e a tema; esso è dichiarato tutto di pubblico interesse e soggetto ad esproprio eventuale.

58.3.3 Deleta

58.3.4 Deleta

58.3.5 Deleta

58.3.5 Bis L’attuazione dei comparti sarà subordinata alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista, estesi all’intero comparto per come sopra definito, nel rispetto delle indicazioni di cui ai seguenti punti:

- entro la fascia costiera dei 150 mt. dalla battigia potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di cui all’art.15, lett. a), della L.R. 78/76 e successive modifiche e integrazioni;



- a norma dell'art. 2, comma 5, della legge regionale n.71/78 dovranno essere salvaguardati i suoli interessati da culture specializzate o irrigue;
- in relazione alle peculiarità ambientali e paesaggistiche del contesto, ai fini del contenimento dell'impatto edificatorio, l'indice territoriale non dovrà essere superiore a 0.50 mc/mq e l'altezza massima degli edifici non potrà superare i m. 7.50 con massimo n. 2 piani fuori terra;

58.3.6 Per ogni 100 mc di volume è fatto obbligo ai proponenti delle iniziative di realizzare, all'interno delle aree di propria pertinenza, e cedere al pubblico 9 mq di verde e 2.5 mq di aree a parcheggio. E' fatto divieto di allocare volumi edilizi e/o impianti che portino alla impermeabilizzazione del suolo nelle aree indicate in verde nella planimetria. Queste aree nel Piano vanno assoggettate a specifiche misure di tutela e salvaguardia volte a garantire il mantenimento e/o il restauro delle loro condizioni di naturalità.

58.3.7 All'interno dei singoli comparti deve essere inoltre garantito un rapporto di permeabilità dei suoli pari ad almeno 0.3 mq/mq.

58.4 Sino alla approvazione del piano particolareggiato di cui al presente articolo su tutta l'area sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti.

58.5 Il piano particolareggiato di cui al presente articolo ha validità 5 anni. Alla sua scadenza tutte le aree private non trasformate sono assoggettate al regime degli artt. delle presenti norme relativi alla sottozona "E1".

58.6 Tutti i parcheggi che saranno realizzati nella zto D "ZT" dovranno avere caratteristiche costruttive tali da permettere la massima permeabilità delle acque piovane nel terreno sottostante, fatto salvo ogni intervento atto alla salvaguardia delle falde dell'acquifero.

58.7 Per ulteriori disposizioni si rimanda all'art. 84 del Titolo IV – Disposizioni finali.

Art. 59 - Aree per impianti di distribuzione di carburanti

59.1 Le aree per impianti di distribuzione carburanti per autotrazione (benzina, GPL, metano, altro) sono individuate nella cartografia di P.R.G.

59.2 In tali aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

59.3 Le caratteristiche architettoniche degli impianti, pur nel rispetto delle specifiche linee che caratterizzano nel settore commerciale le diverse "marche" dei vari prodotti, dovranno tenere conto dei valori ambientali e paesistici del contesto circostante. Per quanto concerne i parametri urbanistici da rispettare per la realizzazione di nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, il rapporto di copertura (R.C.) non dovrà superare il 25% dell'intera superficie del lotto e l'altezza massima dovrà essere contenuta in ml. 7 (massimo 2 piani). Le pensiline dei distributori di carburanti non configurano area coperta né volume se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.



59.4 Nella realizzazione dei nuovi impianti dovrà essere riservata una superficie minima pari al 10% dell'area di intervento sistemata a verde con messa a dimora di essenze vegetali riconducibili alle colture della tradizione siciliana e dovrà essere posta particolare cura nel sistema di recinzione delle aree stesse. Ogni impianto dovrà contenere motivi artistici e decorativi sia strettamente inseriti nella forma architettonica che nel suo contesto di pertinenza, considerando come riferimento quantitativo ed economico da destinare alla realizzazione di tali aspetti decorativi ed artistici, la misura minima del 2% dell'intero ammontare del costo di realizzazione dei suddetti impianti, ritenendo di poter assimilare per similitudine la funzione di interesse pubblico e quindi riconducibile, per tale aspetto, alle vigenti normative di legge sulla presenza di opere d'arte in strutture di tale interesse.

59.5 Dovranno essere rispettate le normative nazionali e regionali, in particolare per quanto concerne la distanza dai confini e dagli edifici, gli accessi all'impianto dalla viabilità pubblica, le norme di sicurezza e di prevenzione incendi. Nelle stazioni di rifornimento e di servizio dovranno essere previste adeguate aree di sosta oltre quelle necessarie alla distribuzione di carburanti.

Art. 60 - Attrezzature per lo spettacolo

60.1 Le attrezzature per lo spettacolo esistenti, anche se non espressamente indicate come tali nelle planimetrie di P.R.G., sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) per quelle ricadenti all'interno dei tessuti urbani storici gli interventi consentiti sono quelli derivanti dalla classificazione degli immobili;
- b) per quelle ricadenti all'interno delle restanti zone sono inoltre consentiti esclusivamente gli interventi di adeguamento tecnologico e alle normative vigenti nonché quelli per la messa in sicurezza dell'esercizio.

60.2 Nell'ambito delle attrezzature dello spettacolo ricadenti nelle altre zone di addizione o di ristrutturazione sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) ristoranti, bar e simili;
- b) centri integrati di artigianato tradizionale e artistico, che possono comprendere le attività di esposizione e vendita;
- c) attività commerciali al minuto;
- d) attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- e) parcheggi.



CAPITOLO VII: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”: AGRICOLE

Art. 61 - Articolazione delle zone E in sottozone

61.1 La Z.T.O. “E” comprende le aree a prevalente destinazione agricola.

61.2 Nell'ambito delle zone territoriali omogenee “E” si distinguono:

- zona “E1”: agricola;
- zona “E2”: agricola di particolare interesse culturale e paesistico-ambientale;
- zona “E3”: agricola a vocazione mista, agricola turistica/sportiva.

61.3 Ogni intervento di trasformazione territoriale nelle zone a prevalente funzione agricola deve tenere conto delle caratteristiche culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui deve inserirsi, tramite la individuazione degli elementi del tessuto rurale presenti nel fondo su cui è previsto l'intervento, da riportarsi in uno specifico elaborato costituente il quadro conoscitivo progettuale.

61.4 Tutti gli interventi nelle zone a prevalente funzione agricola devono assicurare la permeabilità dei suoli, evitando alterazioni che possano comprometterla. E' prescritta l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento dei terrazzamenti, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.

Art. 62 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone “E1”

62.1 La sottozona "E1", individuata nella cartografia del P.R.G., comprende le aree del territorio comunale destinate alla produzione agricola prive di peculiarità storiche, culturali o ambientali.

62.2 Nella sottozona "E1" sono ammessi gli interventi consentiti dalle disposizioni regionali vigenti in materia, ferma restando l'inedificabilità lungo tutti i corsi d'acqua pubblici secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

62.3 Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedono il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. I progetti relativi agli interventi suddetti devono essere corredati da adeguata documentazione fotografica.

62.4 Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo alla nuova edificazione solo quando non sussistano alternative e concorrendo, anche in questo caso, alla riqualificazione degli assetti territoriali esistenti.

62.5 E' ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi destinati esclusivamente alla residenza allorché legata alla conduzione del fondo e alla lavorazione dei suoi prodotti agricoli. Per la residenza l' I.F.F. massimo consentito è di 0.03 mc/mq. I volumi con



funzioni produttive devono avere Hmax di 7.5 ml e una S.U.L. inferiore al 10% della superficie del lotto. La distanza di tutte le costruzioni dai confini e tra i fabbricati non deve essere inferiore a 10.0 ml. La superficie minima del fondo per entrambi gli interventi deve essere di almeno 5.000 mq. E' consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie sia delle funzioni residenziali che delle funzioni produttive in altri lotti di superficie maggiore ai 5.000 mq previo accordo tra i titolari del diritto di proprietà e a condizione che venga stipulata una specifica convenzione di asservimento di tutte le superfici.

Art. 63 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E2"

63.1 La sottozona "E2", individuata nelle cartografie del P.R.G., comprende le aree collinari del territorio comunale, parte del più vasto sistema storico ed ambientale della collina che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico e documentario.

63.2 Nella sottozona "E2" è ammessa la costruzione di nuovi manufatti destinati esclusivamente alla residenza, allorché legata alla conduzione del fondo ed alla lavorazione dei suoi prodotti agricoli.

63.3 Negli interventi che riguardano la sottozona "E2", è prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno.

63.4 Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree scoperte che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. I progetti relativi agli interventi suddetti devono essere corredati da adeguata documentazione fotografica.

63.5 Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche di cui all'art.11 "Uso delle risorse naturali" delle presenti norme.

63.6 E' vietata la installazione di condotte aeree, di piloni, di antenne ripetitrici di grande dimensione. Sono invece ammessi interventi di mantenimento e di adeguamento delle condotte aeree esistenti.

63.7 L'installazione delle serre fisse, ad eccezione di quelle stagionali smontabili, non può superare il 70% della superficie complessiva dei fondi. Le aree libere devono essere opportunamente piantumate con filari di alberi ad alto fusto in modo da schermare adeguatamente le strutture artificiali e garantire una adeguata permeabilità del suolo.

63.8 Sono vietati gli allevamenti di tipo industriale e gli interventi di nuova viabilità privata non finalizzati alle attività agricole.

63.9 E' ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi destinati esclusivamente alla residenza allorché legata alla conduzione del fondo e alla lavorazione dei suoi prodotti



agricoli. Per la residenza l' I.F.F. massimo consentito è di 0.03 mc/mq. I volumi con funzioni produttive devono avere Hmax di 7.5 ml e una S.U.L. inferiore al 10% della superficie del lotto. La distanza di tutte le costruzioni dai confini non deve essere inferiore a 10.0 ml. La superficie minima del fondo per entrambi gli interventi deve essere di almeno 5.000 mq. E' consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie sia delle funzioni residenziali che delle funzioni produttive in altri lotti di superficie maggiore ai 5.000 mq previo accordo tra i titolari del diritto di proprietà e a condizione che venga stipulata una specifica convenzione di asservimento di tutte le superfici.

Art. 64 - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E3".

64.1 La sottozona "E3", individuata nella cartografia del P.R.G., comprende le aree del territorio comunale a vocazione mista, agricola turistica/sportiva.

64.2 Tale sottozona mantiene gli stessi parametri e la stessa modalità di attuazione della sottozona "E1".

64.3 In questa sottozona è però altresì consentita la realizzazione di una struttura per il gioco del golf, previa costituzione di un unico comparto per la progettazione e per l'attuazione che comprenda almeno il 70% della proprietà della zona territoriale omogenea. La realizzazione della struttura deve produrre il minor impatto possibile sui quadri percettivi del paesaggio dell'area. La struttura sportiva strettamente destinata al gioco dovrà, per almeno il 90% dell'intera superficie, adagiarsi sull'orografia esistente.

Non sono ammesse modifiche di alcun genere alla conformazione geomorfologica del sito ed è ammessa la sola realizzazione di modeste opere di modellamento dei piani superficiali in conformità alle esigenze imposte dalle regole e dalle tecniche del gioco.

Inoltre, compatibilmente alle esigenze delle regole e delle tecniche di gioco, l'impianto dovrà conservare e valorizzare gli eventuali agrumeti preesistenti.

Nelle porzioni di territorio espianate, comunque, si interverrà con finiture di verde a prato strettamente connesse all'attività di gioco, contornate da nuova piantumazione di piante tipiche dei luoghi e della macchia mediterranea utilizzando tutte le tecniche che riducano al minimo il consumo di acqua di irrigazione.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici destinati ad Uffici, Club House e Strutture ricettive e residenziali, riservati ai fruitori della struttura. Gli eventuali fabbricati esistenti dovranno essere valorizzati ed integrati nell'impianto sportivo e prevalentemente realizzati attraverso interventi di recupero degli edifici esistenti.

Per questi edifici gli unici interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione e recupero, mentre è vietata la demolizione e ricostruzione.

L'intervento va attuato attraverso un P. di L. ex art. 15 legge regionale n. 71/78 nel rispetto dei seguenti indici:

- Superficie minima di comparto = intero comparto
- Densità territoriale = mc/mq 0.15
- Hmax degli edifici destinati a strutture ricettive = mt. 10.00
- Hmax degli edifici destinati alla residenza, Uffici, Club House = mt. 7.50
- Numero massimo di piani per attrezzature ricettive = 3
- Numero dei piani fuori terra per edifici destinati alla residenza, Uffici, Club House = 2
- Rapporto di copertura max (Rcop) = 4 %
- Distanza minima dal confine = 15.00 ml.
- Area destinata a parcheggio pubblico = 4% della superficie totale dell'intervento.
- Il volume realizzato potrà avere la seguente destinazione:



- Strutture ricettive = max 40%
- Uffici, Club House = max 20%
- Residenziali = max 40%

I nuovi volumi dovranno essere localizzati e raggruppati in un unico piccolo sub-comparto

64.4 Per ulteriori disposizioni si rimanda all'art. 84 del Titolo IV – Disposizioni finali.

Art. 65 - Incentivi per le sottozone E1 ed E2.

65.1 Ai fini del mantenimento e del corretto uso del patrimonio culturale ed ambientale delle sottozone E1 ed E2, e nell'ambito di appositi programmi, tesi a fornire un quadro di riferimento unitario di attuazione delle politiche territoriali, tramite la predisposizione di specifiche azioni di valorizzazione delle risorse del paesaggio integrate con le iniziative della Provincia, individuando forme e modalità di intervento e fonti finanziarie, il Comune promuoverà la stipula di apposite convenzioni con i proprietari. Tali convenzioni potranno prevedere anche la concessione di adeguati incentivi - in conto capitale o in conto interessi - per il mantenimento e/o il ripristino delle opere di sistemazione del terreno e dei terrazzamenti, della vegetazione esistente e della viabilità minore e privata e per la conversione dell'agricoltura in senso biologico secondo le normative CEE, nonché per la manutenzione, il risanamento conservativo ed il restauro degli edifici di valore storico e documentario. Nella stessa convenzione saranno disciplinati sia l'uso pubblico di determinati percorsi e di aree di sosta chiaramente individuate, sia la visita, anche a pagamento, di edifici di particolare interesse storico e delle relative pertinenze.

65.2 L'Amministrazione Comunale si impegna alla conservazione ed al restauro delle pavimentazioni stradali realizzate con lastricati in pietra di tradizione locale, nonché al mantenimento delle strade comunali e vicinali non ancora asfaltate.

65.3 E' ammessa l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, non soltanto per attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura e per la residenza, ma anche per attività culturali, di agriturismo, turismo rurale, purché siano compatibili con i caratteri degli edifici e dei luoghi.

Art. 65 Bis - Attuazione del P.R.G. nelle sottozone "E4".

65.1 Bis La sottozona E4 riguarda le aree della Riserva Naturale Orientata del Fiume Fiumefreddo e quelle parti del territorio comunale interessate dai siti di Rete Natura 2000 ITA 070002 "Riserva naturale F.Fiumefreddo e ITA 070003 "La Gurna", dove è vietata ogni modifica della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale e del prossimo abitato.

65.2 Bis In queste zone è imposto il mantenimento e la creazione di viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti.

65.3 Bis Per l'accesso e l'utilizzo delle limitrofe potranno essere individuate nelle zone agricole di salvaguardia ambientale percorsi pedonali o automobilistici di accesso.

65.4 Bis Per ulteriori disposizioni si rimanda all'art. 84 del Titolo IV – Disposizioni finali.

CAPITOLO VIII: ZONE "F", ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 66 - Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale. Norme generali

66.1 Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

66.2 Le Zone Territoriali Omogenee "F" individuate negli elaborati di Piano comprendono le seguenti sottozone:

- sottozona "F1": verde pubblico, parchi pubblici, verde sportivo, aree di recupero ambientale;
- sottozona "F2": attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano-territoriale;
- sottozona "F3": viabilità, parcheggi di interesse generale, ferrovie, reti tecnologiche.

66.3 Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F", l'edificabilità è determinata nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto.

66.4 Nella cartografia di P.R.G. le differenti attrezzature sono individuate con apposito simbolo. Il Consiglio Comunale può, con successivi specifici provvedimenti modificare le destinazioni di singole attrezzature a condizione che non vengano alterati gli standard di cui al D.M. 1444/'68.

Art. 67 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo, aree di recupero ambientale e corridoi ecologici.

67.1 Tali sottozone comprendono le aree destinate a verde pubblico, a parchi pubblici, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, corridoi ecologici e aree di recupero ambientale, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del P.R.G.

67.2 *Aree destinate a verde pubblico e parchi pubblici.* 67.2.1 Nelle sottozone "F1" destinate a verde e parchi pubblici, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

67.3 *Aree destinate ad attrezzature sportive.* 67.3.1 Nelle sottozone "F1" destinate ad attrezzature sportive è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi relativi.

67.3.2 In dette sottozone valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere max pari al 20%;
- l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno il 40% della sua superficie.

Le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili,



pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati in conformità con quanto disposto dall'art. 61 delle presenti norme.

67.4 Aree di recupero ambientale.

67.4.1 Le aree di recupero ambientale, delimitate nella planimetria di P.R.G, sono pubbliche o preordinate all'acquisizione da parte del Comune. La disciplina degli interventi e degli usi è determinata da progetti approvati dal Consiglio Comunale che devono essere prevalentemente finalizzati alla risoluzione dei fattori di crisi ambientale in esse presenti.

67.5 Corridoio ecologico.

Nelle sottozone "F1" destinate a corridoio ecologico - di cui all'art.76 del Regolamento Edilizio Parte I - è vietato qualunque intervento di trasformazione edilizia e ogni trasformazione territoriale atta a compromettere le funzioni ecologiche e il carattere ambientale della zona. In tali sottozone è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili finalizzati alla fruizione pubblica dell' area ed il mantenimento delle colture agricole esistenti e/o la loro sostituzione con altre produzioni agricole tradizionali.

67.6 Per ulteriori disposizioni si rimanda all'art. 84 del Titolo IV – Disposizioni finali.

Art. 68 - Zone F2: attrezzature pubbliche e servizi pubblici di interesse urbano e territoriale

68.1 Tali sottozone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ospedaliere, sanitarie, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi. Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..

68.2 In tali sottozone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

68.3 Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

68.4 Per le aree destinate ad attrezzature per la fruizione della Riserva Naturale Orientata (R.N.O.) "Fiumefreddo" il progetto di intervento sull'area e la sua attuazione può essere di iniziativa privata. In questo caso sono consentite attività volte alla fruizione della riserva (parcheggio, informazioni, accompagnamento, ristorazione, etc.).



Art. 69 - Sottozone F3: viabilità, parcheggi pubblici di interesse generale, aree ferroviarie, reti tecnologiche.

69.1 Sono le sottozone destinate alla viabilità, ai parcheggi di interesse generale, alle ferrovie, alle reti tecnologiche nonché alle relative fasce di rispetto.

69.2 Le indicazioni del P.R.G., relative al sistema infrastrutturale viario e ferroviario possono essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specifiche funzioni loro attribuite dal Piano urbano della mobilità e del traffico o in sede di progettazione delle opere.

69.3 Viabilità.

a) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico: non potranno tuttavia avere larghezza inferiore a ml. 10.00 (corrispondente a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di ml. 1.50). Per le strade a fondo cieco, purché di lunghezza inferiore a ml. 40, è ammessa la riduzione dei marciapiedi a ml. 1.00;

b) Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a ml. 4.00 ed essere sistemato con idonee alberature. Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a ml. 2.50.

69.4 Parcheggi pubblici di interesse generale.

a) I parcheggi pubblici di interesse generale sono specificamente indicati nelle planimetrie del P.R.G..

Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani entro o fuori terra.

b) La cartografia di P.R.G. individua i parcheggi a servizio territoriale con la sigla "P":

- autotrasporto merci,
- bus turistici,
- depositaria comunale autovetture,
- parcheggio camper e autocaravan.

c) Le aree a parcheggio coperte o scoperte avranno le seguenti caratteristiche:

- corsie di transito: larghezza = ml. 3.00
- spazio di sosta auto: larghezza = ml 2.50, lunghezza = ml. 5.00
- larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 90° = ml. 6.00
- larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 45° = ml. 5.50
- larghezza corsia di alimentazione parcheggi a pettine a 30° = ml. 5.00

d) I parcheggi pubblici vengono realizzati dalla Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisce la durata ed il passaggio al Comune, al termine di essa, degli impianti e delle aree.

La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto. Detta quota dovrà sempre e comunque risultare inferiore al 50%.

e) Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali. Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra



le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per i quali occorre presentare una documentazione giustificativa.

f) Nei parcheggi di interesse generale è ammessa la sosta anche di autobus e di autocaravan e saranno dotati di presidio igienico-sanitario, dotato di idonei pozzetti autopulenti.

Potranno inoltre essere ammessi servizi quali: autocarrozzeria, autofficina, elettrauto, riparazione pneumatici, distribuzione carburanti, lavaggio e lubrificazione, ufficio, guardiana, locale custode ed altri servizi complementari (attività commerciali, edicole, servizi bancari, ecc.).

g) Nella realizzazione di parcheggi multipiano in sottosuolo, i progetti dovranno prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni di P.R.G.. I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeomorfologica. In ogni caso i progetti debbono ottemperare ai vincoli posti dal D. Lgs 285/92 "Codice della strada" che disciplina anche le fasce di rispetto stradali.

69.5 Aree ferroviarie.

Le aree ferroviarie sono delimitate nelle planimetrie del P.R.G. e sono destinate ad attrezzature ferroviarie. Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia.

69.6 Elettrodotti.

Gli elettrodotti, esistenti e da realizzare, dovranno avere zone di rispetto secondo quanto prescritto dalla legislazione in materia.

69.7 Le aree nelle quali esistono pozzi che alimentano la rete idrica comunale, sono pubbliche. Intorno a ciascun pozzo è prevista una fascia di rispetto recintata, di adeguate dimensioni, e comunque non inferiore a 10.0 ml.

Art. 70 - Servizi pubblici di quartiere. Norme generali

70.1 Sono le aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, e destinate alle attrezzature specificate nel presente articolo. Dette aree sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

70.2 In questi ambiti il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Qualora al loro interno esistano edifici dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero per attrezzature integrative dei servizi stessi.

70.3 Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, l'edificabilità in queste aree è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto. Per gli interventi ricadenti nelle aree per attrezzature civili di "interesse comune", è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documenti, la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurarne il corretto inserimento. Nella



cartografia di P.R.G. sono individuate con apposito simbolo (attrezzature collettive) aree la cui funzione sarà stabilita con successivi specifici provvedimenti dell'Amministrazione.

70.4 Eventuali deroghe alle prescrizioni delle presenti norme possono essere concesse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto.

70.5 Ai fini delle presenti norme si distinguono:

- Zone destinate a verde pubblico di quartiere;
- Zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere.

70.6 Le destinazioni specifiche previste per ogni zona possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

70.7 Le aree destinate a servizi ricadenti nei tessuti delle Z.T.O. "A" e "B" hanno assegnato un plafond di edificabilità potenziale pari al 50% dell'Iff relativo al tessuto di appartenenza. I proprietari di dette aree possono fare richiesta di assegnazione in permuta di un'area con pari potenzialità edificatoria ricadente nelle Z.T.O. "C" destinate ad edilizia residenziale pubblica. In questo caso i volumi edilizi realizzati sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 71 - Aree a verde pubblico e sportivo di quartiere.

71.1 Aree per verde sportivo.

71.1.1 Sono le aree destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 40% dell'area. Sia per gli impianti coperti che per quelli scoperti devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme.

71.2 Aree per verde pubblico.

71.2.1 Sono le aree destinate a parchi urbani, giardini ed aree attrezzate. Fra le zone a verde pubblico è compreso il limite percorribile dell'organismo urbano, costituito da un percorso continuo pedo-ciclabile e da una fascia alberata di larghezza variabile, con aree attrezzate per la sosta, per il ristoro, gli orti urbani, per i servizi igienici. In queste aree sono ammesse solo piccole costruzioni, quali chioschi e padiglioni ad un piano per servizi pubblici e/o pubblici esercizi complementari e compatibili alla destinazione di verde pubblico o verde sportivo di quartiere.

Art. 72 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di quartiere

72.1 Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere specificati nei successivi commi del presente articolo.

72.2 Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione. 72.2.1 Sono le aree destinate ad asili nido, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo.

72.3 Aree per attrezzature civili di interesse comune.

72.3.1 Sono le aree destinate alla costruzione di attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.



72.4 Aree per attrezzature religiose di interesse comune.

72.4.1 Sono le aree destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale.

72.5 Aree destinate a parcheggi pubblici di quartiere.

72.5.1 I parcheggi pubblici di quartiere sono specificatamente indicati nelle planimetrie del P.R.G.. Essi possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali, ove ciò non comporti riduzione della fluidità della circolazione, ovvero in uno o più piani, al di sopra e/o al di sotto di esso.

72.5.2 I parcheggi pubblici di quartiere vengono realizzati dalla Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. Tale concessione è regolata da apposita convenzione che ne stabilisce la durata ed il passaggio al Comune, al termine di essa, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto. Detta quota dovrà sempre e comunque risultare inferiore al 50%.

72.5.3 Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima pari al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali.

72.5.4 Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano parte degli spazi stradali, devono essere eseguite con materiale drenante, limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per quali occorre presentare una documentazione giustificativa.

72.5.5 La realizzazione di parcheggi multipiano in sottosuolo, dovrà prevedere contestualmente la sistemazione dell'intera superficie esterna in conformità con le destinazioni di P.R.G.. I parcheggi multipiano sono condizionati alle esigenze funzionali ed alla compatibilità con la viabilità e con i valori ambientali e paesistici della zona circostante, nonché alla sua situazione idraulica e idrogeologica.

Art. 73 - Aree Cimiteriali

73.1 Le aree cimiteriali sono individuate nelle planimetrie di P.R.G..

73.2 Interventi ammissibili.

73.2.1 Nelle aree cimiteriali è ammessa la nuova edificazione nei limiti previsti nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale.

73.2.2 Sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ed è, altresì, ammessa la demolizione e ricostruzione.

73.3 Progetti di ampliamento e di riuso.

73.3.1 Gli ampliamenti e le sistemazioni interne dei cimiteri sono stabiliti nelle planimetrie dello Stato di Progetto del Piano di Settore Cimiteriale. Quest'ultimo in particolare deve prevedere: la superficie massima dell'ampliamento, la quantità massima



delle fosse a sterro e la relativa superficie lorda, la quantità massima dei loculi in colombario e la relativa superficie edificabile lorda, la quantità massima di ossarini in colombario e la relativa superficie edificabile lorda, la quantità di nicchie per urne cinerarie, la quantità di superficie da destinare alla costruzione di sepolture private.

73.3.2 L'altezza massima sottogronda degli edifici di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica all'interno dei cimiteri non potrà essere superiore a 10.0 ml in elevazione e le cappelle private in concessione non potranno superare l'altezza massima riscontrabile nelle cappelle già esistenti nello stesso cimitero.

73.3.3 Sono ammesse costruzione ipogee.

73.3.4 L'edificato potrà essere localizzato sia in zona di ampliamento sia nell'area cimiteriale esistente, o in parte nell'una e in parte nell'altra, secondo le scelte del progetto architettonico, purché non siano superate le quantità prescritte.

73.4 *Fasce di rispetto.*

73.4.1 Le fasce di rispetto cimiteriale intorno sia al cimitero esistente che all'ampliamento previsto, e il loro raggio di vincolo, sono riportate nella cartografia di P.R.G.. All'interno delle fasce di rispetto è vietata la realizzazione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti norme per le singole destinazioni; sono comunque vietati gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica.



CAPITOLO IX: ZONE “V” VINCOLI E AREE DI TUTELA

Art. 74 - Aree di tutela

74.1 Nelle planimetrie di P.R.G. sono riportate le perimetrazioni delle aree soggette a particolare tutela in quanto aree archeologiche, riserve naturali etc.

74.2 Sino alla approvazione degli strumenti attuativi previsti dalle specifiche norme in ciascuna area di tutela sono vietate tutte le nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste da eventuali norme specifiche di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

74.3 Nelle aree individuate dalla L.R. n.76/78 e nelle relative fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni. Sono sempre ammesse le attività indicate all'art. 11 delle presenti norme "Uso delle risorse naturali", per quanto non in contrasto con la tutela delle aree boscate e/o archeologiche.

Nelle presenti norme si intendono riportate le norme di legge e la disposizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 e s.m.i. “ *Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*”.

Per i siti di attenzione derivanti dal PAI dei bacini compresi tra il fiume Alcantara ed il fiume Simeto (095) si intendono adottate le prescrizioni riportate nella relazione generale del PAI Sicilia.

Art. 75 - Salvaguardie e potenziamento del verde e delle alberature

75.1 Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle zone "F", pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto, sistemazioni a verde, e dovrà essere realizzata, ove possibile, la schermatura con alberi di alto e basso fusto lungo tutti i tracciati stradali e autostradali esistenti.

75.2 Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di alto e medio fusto, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.

75.3 Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale, produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore ai 10 metri.

**Art. 76 - CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (ALL. 4 e 10 dello studio geologico)**

I risultati degli studi ed osservazioni fin qui condotti ci hanno permesso di redigere la Carta delle Pericolosità Geologiche, riportata nell'allegato 4 in scala 1/10.000 ed in dettaglio, in scala 1/2.000, nell'allegato 10. Questi elaborati rappresentano, in un certo senso, le carte tematiche di sintesi dove sono state evidenziate le aree e le zone soggette a particolari fenomeni e rischi geologici.

In esse sono state distinte:

Aree caratterizzate da rischio geologico legato alle acque di scorrimento superficiale

Esse comprendono:

- le valli fluviali soggette, in caso di piena, a fenomeni di alluvionamento;
- i principali assi di deflusso delle acque di scorrimento superficiale (Asse vallivo).

Si tratta di aree ad alto rischio, interessate da fenomeni di alluvionamento o di scorrimento di acque superficiali in cui non sussistono i requisiti per l'edificabilità.

Aree caratterizzate da rischio geologico legato al moto ondoso

Esse comprendono la fascia di terreni compresa tra la zona di battigia e la duna costiera. Si tratta di un'area soggetta all'influenza del moto ondoso, in cui, di conseguenza, non sussistono i requisiti per l'edificabilità.

Aree con rischio geologico legato all'inquinamento delle acque sotterranee

Esse comprendono la zona di vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'area con affioramenti di terreni sedi di falda acquifera a bassa profondità. In quest'area vengono incluse le zone ove si verifica il fenomeno delle risorgenze idriche. Si tratta in genere di terreni granulari clastici, di origine alluvionale, caratterizzati da permeabilità da elevata a media, localmente bassa, in cui deve essere evitata qualunque attività che possa direttamente o indirettamente inquinare la risorsa, quali:

- scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti.

La possibilità di realizzazione in quest'area di edifici con piani cantinati dovrà, inoltre, essere subordinata ad uno specifico studio idrogeologico che accerti:

- la stratigrafia di dettaglio dei terreni di sedime;
- la profondità e le oscillazioni del livello di falda;

Aree caratterizzate da rischio geologico legato alla presenza di processi di instabilizzazione areale

Comprendono alcune zone, ubicate sui versanti occidentale e nord-orientale di Serra S. Bruno, interessate dalla presenza delle Argille Scagliose e caratterizzate da fenomeni di movimenti di massa superficiali e di plasticizzazione dei terreni.

Si tratta di aree in cui la possibilità di edificazione è subordinata ad interventi di bonifica e stabilizzazione dei terreni e studi di verifica della stabilità complessiva del complesso terreno di sedime - strutture fondazionali, rispetto ad ogni possibile movimento.



Aree con rischio geologico legato all'assetto morfologico

Includono alcune piccole aree impervie presenti nel settore occidentale del territorio comunale, caratterizzate da valori di acclività superiori al 45%. Si tratta di zone di difficile fruibilità in relazione al loro assetto morfologico e, per alcune di esse, anche a seguito della vicinanza alle strutture tettoniche attive.

Aree caratterizzate da rischio geologico legato alla presenza di terreni deformabili

Includono aree a bassa acclività, caratterizzate dalla presenza di terreni superficiali di scadenti qualità, a comportamento pseudocoerente, deformabili e plastici, con bassi valori di resistenza.

La fruibilità di queste aree è subordinata alla realizzazione di un dettagliato studio geologico che accerti:

- la stratigrafia di dettaglio dei terreni di sedime con l'ausilio di indagini geognostiche dirette;
- la profondità e le oscillazioni del livello di falda se presente;
- le caratteristiche geotecniche di resistenza al taglio e compressibilità dei terreni;
- la verifica della portanza fondazionale e la valutazione dei cedimenti iniziali e di consolidamento;
- la verifica delle possibilità di insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni in condizioni cosismiche.

Aree caratterizzate dalla presenza di terreni in assetto geostatico buono e caratteristiche di portanza da medie a buone

Comprendono aree subpianeggianti caratterizzate dalla presenza di sedimenti clastici alluvionali di tipo incoerente con stato di addensamento medio-alto ed un buon assetto geostatico. In tali aree non si riscontrano particolari rischi geologici legati a problemi di stabilità del pendio e di portanza del sedime fondale. La qualità dei terreni, nei confronti dell'utilizzo tecnico, varia da media a buona in ragione dello stato di addensamento e della presenza di materiali fini.

Si tratta di aree pienamente utilizzabili ai fini tecnici, nel rispetto delle normative vigenti e delle regole di buona costruzione.

Aree caratterizzate dalla presenza di rocce lapidee poco deformabili con valori di resistenza medio-alti ed un buon assetto geostatico

Includono sia le aree caratterizzate dall'affioramento di formazioni laviche più o meno fratturate con terreni di copertura clastici a granulometria sabbioso-ghiaiosa di spessore massimo non superiore ai 4-5 m, che le aree caratterizzate dall'affioramento di terreni clastici dati da sabbie gialle quarzose con lenti di materiale coerente date da arenarie ben cementate o conglomerati poligenici ad elementi prevalentemente quarzarenitici.

Si tratta di zone ove non si riscontrano in genere né fenomeni di instabilizzazione o dissesto areale. Solamente nella scarpate più acclivi ed alte, ove affiorano direttamente materiali litoidi lavici, si possono avere locali distacchi di massi o blocchi litoidi di limitate dimensioni, in quanto l'assetto geostrutturale delle formazioni ed il grado di fratturazione non forniscono i necessari gradi di libertà per l'instaurazione di cinematismi che coinvolgano grandi volumi di roccia. Nel complesso ci troviamo di fronte a terreni a caratteristiche geomeccaniche buone, caratterizzati da un buon assetto geostatico, pienamente utilizzabili ai fini tecnici, nel rispetto delle normative vigenti e delle regole di buona costruzione.

Aree di salvaguardia a cavallo di faglie attive

All'interno di questa classe, per la mitigazione del rischio di rottura per fagliazione superficiale, sono state inserite alcune fasce di terreni, allungate parallelamente alle due faglie Capaci individuate (setback), ampie 15 m per lato, nell'ambito delle quali viene interdetta la realizzazione di nuovi edifici. In tali fasce restano consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione).

Zone di prossimità delle faglie

L'utilizzo tecnico delle aree comprese tra il limite esterno delle zone di inedificabilità fino alla distanza di 50 m dal piano di faglia, deve essere sempre preceduto da studi geologici di dettaglio, avvalendosi di indagini dirette come le trincee d'osservazione, mirati alla determinazione delle caratteristiche stratigrafiche dei terreni di sedime, del loro assetto geostrutturale e della presenza di eventuali anomalie geologiche (piani di taglio secondari), oltre che delle caratteristiche e geotecniche dei terreni e di stabilità d'insieme del complesso terreno di sedime-struttura fondazionale nelle nuove condizioni di progetto.

Aree di soggette a vincolo nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

All'interno di questa classe sono state inserite le aree segnalate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sicilia. In essa si distinguono alcuni siti interessati da pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, caratterizzati da alcuni siti d'attenzione lungo i principali torrenti esistenti, per l'insufficienza del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, una zona in C.da Lavina, ove a causa del restringimento della sezione idraulica del torrente, per la presenza della condotta del metanodotto, in concomitanza di intensi eventi meteorici, possono insorgere fenomeni di esondazione ed una zona in località Fondachello (La Gurna) ove in caso di forti precipitazioni possono verificarsi fenomeni di allagamento nelle abitazioni a quota sotto strada. Oltre alla pericolosità idraulica, nel P.A.I. viene evidenziata un'area posta sul versante di nord-est dell'altura di Serra San Biagio interessata da un fenomeno di dissesto per lento colamento gravitativo di livello medio, con rischio geomorfologico medio per alcune abitazioni ivi esistenti.



CAPITOLO X: PARCHEGGI PRIVATI

Art. 77 - Parcheggi ed autorimesse private

77.1 Nel rispetto della legislazione nazionale vigente in materia (art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89), gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Ai fini della determinazione di detta dotazione minima di spazi per parcheggi, il volume da considerarsi è determinato come stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale. In ottemperanza al disposto della legislazione nazionale già richiamata (art. 11, primo comma, L. 122/89), gli spazi per parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

77.2 I parcheggi privati si distinguono nelle seguenti categorie:

- parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti;
- parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza;
- parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche;
- parcheggi da realizzarsi su aree ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L. 122/1989;

Per ciascuna di dette categorie valgono i limiti e le prescrizioni del presente articolo.

77.3 I parcheggi pertinenziali sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia e/o con perimetrazione.

Al fine di agevolare la realizzazione dei parcheggi privati su aree destinate ad attrezzature pubbliche, anche ai sensi della L. 122/89, coordinando le iniziative pubbliche e private, l'Amministrazione comunale renderà tempestivamente pubblica ogni iniziativa tendente ad utilizzare le aree di P.R.G. nelle quali è ammessa la realizzazione dei suddetti parcheggi. A tal fine entro 6 mesi dall'entrata in vigore del P.R.G., l'Amministrazione comunale, approva uno specifico regolamento.

77.4 Parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti.

In tutte le parti del territorio comunale è ammessa la realizzazione di parcheggi ad uso pertinenziale delle singole unità immobiliari:

- nei locali siti al piano terreno dei fabbricati,
- nel sottosuolo dei fabbricati o delle aree contigue di pertinenza,
- nel sottosuolo delle aree di proprietà, anche non contigue, quando ricadenti in zona omogenea "E".

E' fatta eccezione per gli edifici appartenenti ai tipi Ts₈ e Ts₉ per i quali è vietata la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo. Il requisito delle pertinenzialità non è richiesto quando l'intervento preveda la utilizzazione a parcheggi di locali esistenti già computabili ai fini della S.U.L.

Nelle zone omogenea "A" la realizzazione di parcheggi privati sotterranei potrà essere ammessa solo sulla base di una attenta analisi della situazione di fatto, con particolare

riferimento ai caratteri ambientali e storico-artistici, alla consistenza del verde e delle alberature.

I parcheggi devono essere progettati ponendo particolare attenzione ai problemi di impatto ambientale e prevedendo tutte le opere necessarie a minimizzare l'impatto.

I parcheggi privati scoperti in superficie non potranno occupare più del 50% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde con alberature.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno comunque essere eseguite con materiali drenanti.

77.5 Parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza.

Nelle zone omogenee "A" e "B" le aree libere inedificate potranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi privati scoperti in superficie che non potranno occupare più del 50% delle aree scoperte, al fine di garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde con alberature. Le pavimentazioni degli spazi di sosta dovranno comunque essere eseguite con materiali drenanti.

Nel caso in cui privati intendano realizzare parcheggi coperti, fuori od entro terra, in assenza del rapporto giuridico di pertinenza, questi potranno essere ammessi con le modalità di seguito indicate:

a) Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta preliminare corredata da uno studio di fattibilità che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.

b) L'Amministrazione Comunale potrà poi autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto.

c) L'Amministrazione Comunale potrà inoltre stabilire che una quota di posti auto sia riservata ad uso pubblico, introducendo in tal caso l'obbligo di stipulare apposita convenzione.

d) Il successivo progetto dovrà conformarsi alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e potrà poi trovare attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione quando prescritta.

e) Gli adempimenti procedurali di cui alle lettere "b" e "c" non sono richiesti nel caso di parcheggi della capacità complessiva inferiore a 10 posti auto. Resta fermo l'obbligo di corredare i progetti con lo studio di fattibilità di cui alla lettera "a", sul quale si esprimerà l'Amministrazione Comunale in sede di esame del progetto.

f) Potrà essere ammessa l'utilizzazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti solo a condizione che il progetto preveda nuovi spazi per parcheggio a servizio di detti edifici, legati ai medesimi da vincolo pertinenziale ed in misura non inferiore a quella prevista dalle norme vigenti.

g) Nella zona omogenea "A" i parcheggi coperti fuori terra di cui al presente comma saranno ammessi solo riutilizzando volumetrie preesistenti escludendosi nuove edificazioni all'uopo preposte.

77.6 Parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche

Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi privati sotterranei in aree destinate dal P.R.G. a strade, piazze servizi pubblici e sportivi ove compatibili alle destinazioni di superficie. Detti parcheggi potranno essere ammessi con le modalità di seguito indicate:

a) Il progetto dovrà essere preceduto da una richiesta preliminare corredata da uno studio di fattibilità che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.



b) Il dirigente responsabile potrà poi autorizzare il progetto, eventualmente prescrivendo i limiti dimensionali dell'intervento ed impartendo le altre prescrizioni necessarie per il corretto inserimento nel contesto. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre stabilire che una quota di posti auto sia riservata ad uso pubblico.

c) Il proprietario si impegnerà a cedere gratuitamente al Comune le aree di superficie interessate da destinazione pubblica e le relative sistemazioni che saranno definite in sede di convenzione.

d) Il successivo progetto dovrà conformarsi alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e potrà poi trovare attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione.

77.7 Parcheggi da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L. 122/89

Ai sensi dell'art. 9 comma 4° della L. 122/89 e successive modificazioni, il Comune può cedere il diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati, su aree di proprietà comunale al di fuori del perimetro delle vecchie mura e dei viali, ferme restando le destinazioni previste dal P.R.G. in superficie ad eccezione delle aree interessate dalle rampe e dai volumi tecnici del parcheggio.

Per tali progetti sarà valutata la compatibilità con il contesto urbano, il rispetto degli assetti architettonici ed ambientali e la congruità con le previsioni urbanistiche.

77.8 Siti di possibile insediamento di antenne di telefonia.

Si tratta di un'area destinata alla possibile installazione delle antenne stazioni radio base e similari di telefonia.

Le suddette aree dislocate in modo da garantire la copertura del servizio nell'intero territorio, costituiscono a tutti gli effetti di legge (D.Lgs. N. 259/03) opera di urbanizzazione primaria.



TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

CAPITOLO I: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 78 - Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.

78.1 Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E., di cui all'art.14 delle presenti norme, o l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

78.2 Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria: in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

78.3 Gli impianti di distribuzione carburanti, del tipo chioschi su sede stradale, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e non in contrasto con lo specifico Piano di Settore e con le disposizioni del Codice della Strada, potranno permanere fino alla revisione del suddetto Piano di Settore.

Art. 79 - Costruzioni temporanee

79.1 Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione, se non nelle zone residenziali, previa concessione edilizia.

79.2 Potrà essere concessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio, anche su terreno demaniale, solo nell'ambito di Piani e Regolamenti che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e previo rilascio di concessione edilizia che fisserà anche i termini di durata della concessione, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali e criteri da utilizzare nella costruzione.

79.3 E' ammessa la realizzazione di manufatti precari, quali baracche di cantiere e di servizio, previa autorizzazione del dirigente responsabile che fissa anche i termini entro i quali i manufatti stessi dovranno essere eliminati, e le relative garanzie.

79.4 I Piani e i Regolamenti comunali di cui al presente articolo potranno prevedere la demolizione di costruzioni temporanee esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale o con un corretto uso del territorio.

Art. 80 - Esposizione dei progetti riguardanti edifici di interesse pubblico

80.1 E' prescritta l'esposizione degli elaborati più significativi dei progetti relativi a nuovi edifici di interesse pubblico (scuole, uffici amministrativi e giudiziari, ospedali,



supermercati, impianti sportivi ecc.), all'interno degli stessi edifici. A tal fine i progettisti, dopo l'approvazione del progetto e prima del rilascio della concessione, dovranno presentare una copia del progetto particolarmente curata nel disegno ed eventualmente a colori. Il Dirigente responsabile si riserva la facoltà di chiedere ai progettisti una copia predisposta con la stessa cura anche per i progetti di edifici di carattere privato ritenuti particolarmente interessanti.

Art. 81 - Manufatti sanati ai sensi della legge n. 47/85

81.1 I manufatti abusivi sanati ai sensi della legge 47/85, compresi in progetti di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, potranno essere consolidati e riusati nel sedime, con i volumi e con le destinazioni d'uso sanati.

Art. 82 - Norme per il superamento delle barriere architettoniche.

82.1 Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono automaticamente derogate per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 83 - Relazioni tra N.T.A. e Regolamento Edilizio

83.1 Le disposizioni regolamentari contenute nelle presenti Norme, prevalgono, in caso di difformità, su quelle del Regolamento Edilizio. Il Sindaco ha la facoltà di motivare il proprio diniego al rilascio di una concessione edilizia anche per motivi estetico-ambientali e ciò anche in presenza di pareri diversi espressi da enti istituzionalmente preposti.

Art. 84 – Prescrizioni particolari derivanti dal D.D.G. n° 902 del 24/11/2010

84.1

1. Le aree già identificate quali Riserva Naturale devono essere considerate con la propria destinazione urbanistica di Riserva (Zona A) e Preriserva (Zona B) e non di zona agricola appositamente campite nelle tavole di disciplina dei suoli, private di individuazioni puntuali quali ad esempio infrastrutture viarie di recupero edilizio;
2. La carta degli habitat a supporto del Piano di Gestione “La Gurna e Fiume Fiumefreddo”, redatto dalla Provincia di Catania dovrà essere allegata al P.R.G. e diventare parte di esso, non appena il Piano di Gestione ultimerà il proprio iter approvativo;
3. Nei siti della Rete Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale di Fiumefreddo sono da escludersi interventi di antropizzazione invasiva e di trasformazione del suolo;
4. Per gli impianti sportivi Zona F1 individuati nelle aree limitrofe al SIC “Riserva Naturale F. Fiumefreddo” (ITA 070002), per i comparti A,B, e C della fascia costiera per i quali il P.R.G. propone la classificazione a zona D-Zt e per la zona E3, in cui è prevista la possibilità di realizzare un campo da golf con relative strutture ricettive, gli stessi interventi saranno rimandati alla predisposizione di piani attuativi estesi all'intera superficie dei singoli comparti, da sottoporre preventivamente a procedura di Valutazione



di Incidenza ed alle ulteriori procedure ambientali previste dalle legge, all'interno dei quali si dovrà prevedere un monitoraggio iniziale del livello della falda e della qualità delle acque superficiali e sotterranee e si dovranno individuare apposite forme di regolamentazione e misure atte a ridurre o ad eliminare ogni forma di disturbo ambientale connesso all'uso delle risorse naturali, al rumore, all'utilizzazione di impianti di illuminazione, tali comunque da non alterare l'equilibrio delle specie e degli habitat presenti nei siti. Su tali aree le previsioni di strade e parcheggi in esse riportate nell'attuale Tavola della Disciplina del Suolo si intendono stralciate;

5. Specialmente per la zona E3, in cui è prevista la possibilità di realizzare un campo da golf l'art. 64 delle N.T.A. deve comprendere il mantenimento delle colture agricole tipiche dei luoghi per una superficie minima del 75% dell'intero comparto.