

# PIANO REGOLATORE GENERALE

APRILE 2021

ELABORATI DEFINITIVI - PRESA D'ATTO AI SENSI ART. 54 C.3 LR 19/2020 E ART. 5 C.2 LR 36/2020 VERSIONE ADOTTATA D.C.C. N. 21/2017 CON DEDUZIONI OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI D.C.C. NN. 19 - 21/2018, PRESCRIZIONI PARERE MOTIVATO V.A.S., PIANI SOVRAORDINATI E PARERI ENTI COMPETENTI

ALLEGATO\_U52s\_  
ALLA DELIBERA DI C.C.  
N.\_9\_ del \_13/05/2021\_  
DI PRESA D'ATTO

SINDACO: Dott. Giovanni Luca Cannata  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA: ing. Sebastiana Caruso  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ing. Pasqualino Gambuzza

PROGETTO DEL PIANO: Ufficio di Piano del Comune di Avola  
Nodo SITR , Assessorato all'Urbanistica

IL CAPO SETTORE  
Ing. P. GAMBUSZA

Gruppo di Lavoro: ing. Sebastiana Caruso (coordinamento generale)  
ing. Pasqualino Gambuzza, geom. Sebastiano Parisi  
geom. Antonino Romano

CONSULENZA: UNIVERSITA' DI CATANIA - Struttura Didattica Speciale di Siracusa  
LABORATORIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE (LAPTA)

Responsabile Scientifico: Prof. Ing. Francesco Martinico  
Gruppo di Lavoro: ing. Luca Barbarossa (coordinamento generale)  
ing. Sergio Galvagno  
arch. Elisa Massimino  
ing. Riccardo Privitera  
arch. Salvatore Giuffrida (aspetti economici estimativi)  
ing. Salvatore Cartarrasa (procedure VAS)  
ing. Giuliana Stampigi (rilievi e classificazioni città storica)

dott. agr. Salvatore Pantò (aspetti agroforestali)  
dott. geol. Ranieri Santarosa (aspetti geologici e idrogeologici)

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# NTA

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 5  |
| Art. 1. Oggetto, finalità, validità, contenuti del piano regolatore generale.....                    | 5  |
| Art. 2 - Invarianza idraulica.....   | 6  |
| Art. 3 - Opere di urbanizzazione.....  | 6  |
| PARTE I - SISTEMA DELLA RESIDENZA E DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....                                   | 9  |
| TITOLO I LA CITTA' STORICA.....  | 9  |
| CAPO I - NORME GENERALI.....   | 9  |
| Art. 4. Definizione ed individuazione.....   | 9  |
| Art. 5. Obiettivi.....   | 9  |
| Art. 6. Tipologie di intervento.....   | 9  |
| Art. 7. Destinazioni d'uso.....  | 10 |
| Art. 8. Aree di pertinenza.....  | 10 |
| Art. 9. Area di sedime e sagoma.....   | 10 |
| Art. 10. Parcheggi.....  | 10 |
| Art. 11. Norme igienico sanitarie.....   | 11 |
| Art. 12. Prevenzione sismica.....  | 11 |
| Art. 13. Allineamenti e tipi edilizi.....  | 11 |
| Art. 14. Zone A - Compensazione ecologica.....   | 11 |
| CAPO II - ARTICOLAZIONE CITTA' STORICA: TESSUTI E SOTTOZONE.....                                     | 13 |
| Art. 15. Articolazione città storica.....  | 13 |
| Art. 16. Sottozona A1 - <i>Città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia</i> .....  | 13 |
| Art. 17. Sottozona A2 - Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione.....                 | 13 |
| Art. 18. Sottozona A3 - Borgo marinaro e tonnara di Avola.....                                       | 14 |
| Art. 19. Sottozona A4 - Spazi inedificati di pertinenza della città storica.....                     | 15 |
| Art. 20. Classificazione degli edifici in zona A1 e A2.....  | 16 |
| Art. 21. Ulteriori norme per la classificazione degli edifici.....                                   | 17 |
| Art. 22. Disciplina degli edifici incongrui o alterati CS2, CS3, e CS4.....                          | 17 |
| Art. 23. Giardini pubblici storici.....  | 18 |
| Art. 24. Attrezzature di interesse generale, comune e scolastiche in edifici storici.....            | 18 |
| CAPO III – TUTELE NELLA CITTA' STORICA.....  | 20 |
| Art. 25. Beni sottoposti a tutela monumentale.....   | 20 |
| Art. 26. Edifici isolati di interesse storico artistico.....   | 20 |
| Art. 27. Piazze e spazi pubblici nella città storica.....  | 20 |
| TITOLO II - LA CITTA' CONSOLIDATA.....   | 21 |
| CAPO I - ZONE B.....   | 21 |
| Art. 28. Zone Omogenee B.....  | 21 |
| Art. 29. Zona B - Destinazioni funzionali consentite.....  | 21 |
| Art. 30. Zona B - Interventi consentiti.....   | 21 |
| Art. 31. Zona B - Superfici minime da vincolare a parcheggio.....                                    | 22 |
| Art. 32. Zona B - Strumenti attuativi.....   | 22 |
| Art. 33. Zona B - Compensazione ecologica.....   | 22 |
| Art. 34. Zona B - Indici e parametri delle costruzioni.....  | 23 |
| Art. 35. Zona Bs - Di salvaguardia.....  | 24 |
| Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui.....                             | 24 |
| Art. 37. Zona B2 - Tessuti con isolati in serie aperta.....  | 25 |
| Art. 38. Zona B3 - Tessuti dell'edilizia pubblica.....   | 25 |
| Art. 39. Zona B4 - Tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero (PdR ex Lr 37/1985).....      | 25 |
| CAPO II - ALTRE ZONE OMOGENEE DELLE CITTA' CONSOLIDATA.....  | 27 |
| Art. 40. Altre Zone Omogenee. Definizioni.....   | 27 |
| Art. 41. - Zona Ci_1 – Tessuti informali in ambito costiero e agricolo.....                          | 27 |
| Art. 42. - Zona Ci_2 – Tessuti con edifici isolati in ambito collinare.....                          | 28 |
| Art. 43. Zona Cs - Saturata.....   | 29 |
| Art. 44. Piani di lottizzazione, programmi costruttivi e concessioni edilizie da PRG previgenti..... | 30 |
| TITOLO III - LA CITTA' DA TRASFORMARE.....   | 31 |
| CAPO I - PEREQUAZIONE - DEFINIZIONI.....   | 31 |
| ART. 45. Perequazione urbanistica.....   | 31 |

|   |    |
|---|----|
| ART. 46. Ambiti di perequazione (AP) Definizione e obiettivi .....  | 31 |
| ART. 47. AP - Classificazione .....   | 31 |
| ART. 48. Perequazione di completamento (PdC) .....  | 32 |
| ART. 49. Plafond perequativo (PLA) .....  | 33 |
| ART. 50. Usi transitori nelle AP e PdC .....  | 33 |
| CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE .....   | 35 |
| ART. 51. - Modalità di attuazione .....   | 35 |
| ART. 52. AP - Volumetrie esistenti .....  | 35 |
| ART. 53. AP - Assetto dei suoli .....   | 35 |
| ART. 54. AP - Indici e parametri .....  | 36 |
| ART. 55. AP - Scheda Norma .....  | 41 |
| ART. 56. AP - Scheda Norma – Invarianti .....   | 41 |
| ART. 57. AP - Scheda Norma – Prescrizioni .....   | 42 |
| ART. 58. AP Scheda Norma – Ipotesi di progetto .....  | 44 |
| Zone di concentrazione volumetrica e Superfici fondiariae .....   | 44 |
| ART. 59. AP Scheda Norma – Ambiti di perequazione Ari_PA e Ari_PU .....                                     | 44 |
| ART. 60. AP – Edilizia pubblica, convenzionata e agevolata .....  | 46 |
| ART. 61. AP - Oneri di urbanizzazione .....   | 46 |
| ART. 62. PdC - Modalità di attuazione .....   | 47 |
| ART. 63. AP- invarianza idraulica .....   | 47 |
| ART. 64. AP - Incentivi per interventi di mitigazione e adattamento (IMA) .....                             | 48 |
| ART. 65. AP - Incentivi per trasferimenti di cubatura da altre ZTO (ITC) .....                              | 50 |
| CAPO III - MECCANISMI DI ATTUAZIONE COMPARTI .....  | 51 |
| Art. 66. Attuazione dei comparti .....  | 51 |
| Art. 67. Costituzione del comparto .....  | 51 |
| Art. 68. Costituzione del consorzio .....   | 51 |
| Art. 69. Piano attuativo .....  | 51 |
| Art. 70. Cessione di aree .....   | 52 |
| Art. 71. Procedure di esproprio .....   | 52 |
| Art. 72. Diritto di prelazione .....  | 52 |
| Art. 73. Opere di urbanizzazione .....  | 52 |
| Art. 74. Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione .....                                    | 53 |
| Art. 75. Trasferimenti immobiliari .....  | 53 |
| Art. 76. Sotto comparti .....   | 53 |
| Art. 77. Permessi di costruire .....  | 54 |
| Art. 78. Attività edilizia prima della costituzione dei consorzi .....                                      | 54 |
| Art. 79. Piani attuativi di comparto .....  | 54 |
| Art. 80. Convenzione .....  | 54 |
| CAPO IV – DELOCALIZZAZIONI E RICOLLOCAZIONI .....   | 56 |
| Art. 81. Delocalizzazioni e ricollocazioni. Definizioni .....   | 56 |
| Art. 82. Modalità di attuazione delle delocalizzazioni .....  | 56 |
| TITOLO IV – ATTIVITÀ PRODUTTIVE O COMMERCIALI .....   | 58 |
| Art. 83. Zone omogenee "D" .....  | 58 |
| Art. 84. Zona D1 - Attività produttive esistenti artigianali e commerciali .....                            | 58 |
| Art. 85. Zona D2 - Piano per gli insediamenti produttivi parzialmente attuato .....                         | 58 |
| Art. 86. Zona D1 - Attività e destinazioni funzionali consentite .....                                      | 59 |
| Art. 87. D3 - Attività produttive esistenti in ambiti fluviali e torrentizi .....                           | 59 |
| Art. 88. D4 - Attività ricettive per la fruizione della costa .....   | 60 |
| PARTE II - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE, DEI SERVIZI E DELLA MOBILITÀ .....                                   | 61 |
| TITOLO I - ATTREZZATURE E SERVIZI .....   | 61 |
| CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....  | 61 |
| Art. 89. Componenti del sistema delle attrezzature e dei servizi .....                                      | 61 |
| Art. 90. Modalità di attuazione delle attrezzature e dei servizi e usi consentiti prima dell'attuazione ... | 61 |
| Art. 91. Interventi consentiti e cambi di destinazione d'uso .....  | 63 |
| CAPO II - AREE A STANDARD DI QUARTIERE .....  | 64 |
| Art. 91. Zona F1 - Istruzione .....   | 64 |
| Art. 92. Zona F2 - Attrezzature di interesse comune .....   | 64 |
| Art. 93. Zona F3 - Verde pubblico e attrezzato .....  | 65 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 94. Impianti sportivi privati .....   | 65 |
| Art. 95. Impianti tecnologici .....  | 66 |
| CAPO III – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE .....   | 67 |
| Art. 96. Zona F5 - Attrezzature e impianti di interesse generale .....   | 67 |
| Art. 97. F5 - Area multifunzionale per fiere, mercati e protezione civile .....  | 67 |
| Art. 98. F5 - Area cimiteriale e zona di vincolo .....   | 68 |
| Art. 99. F5 - Discarica, depuratore e impianti di trattamento dei rifiuti solidi urbani .....  | 68 |
| CAPO IV –ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI .....  | 69 |
| Art. 100. Zona F6 - Piazze e spazi pubblici .....  | 69 |
| Art. 101. Zona F7 - Zone per la fruizione del litorale .....   | 69 |
| TITOLO II - MOBILITÀ .....   | 70 |
| CAPO I – DEFINIZIONI .....   | 70 |
| Art. 102. Infrastrutture viarie e dei trasporti .....  | 70 |
| Art. 103. Infrastrutture stradali .....  | 70 |
| Art. 104. Area a servizio del porto turistico .....  | 70 |
| CAPO II - ASPETTI AMBIENTALI, DI SICUREZZA E SISTEMI PER LA MOBILITÀ LENTA .....   | 71 |
| Art. 105. Criteri di progettazione delle infrastrutture per la mobilità .....  | 71 |
| Art. 106. Verde di arredo stradale .....   | 71 |
| Art. 107. Mitigazione degli impatti delle infrastrutture stradali .....  | 72 |
| Art. 108. Moderazione del traffico e intersezioni stradali .....   | 72 |
| Art. 109. Percorsi pedonali e ciclabili .....  | 73 |
| Art. 110. Sentieri e percorsi per l'escursionismo .....  | 74 |
| Art. 111. Fascia di rispetto strade extraurbane e ferrovia .....   | 74 |
| CAPO III - PARCHEGGI (Zona F4) .....   | 76 |
| Art. 112. Parcheggi - norme generali .....   | 76 |
| Art. 113. Parcheggi interrati nelle aree a verde pubblico .....  | 77 |
| Art. 114. Stazioni di servizio e distributori di carburante .....  | 77 |
| PARTE III - SISTEMA AMBIENTALE .....   | 79 |
| Art. 115. Componenti del sistema ambientale e agricolo .....   | 79 |
| TITOLO I – VERDE URBANO .....  | 80 |
| Art. 116. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico - definizione e usi consentiti .....   | 80 |
| Art. 117. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Edifici ammessi e indici .....  | 80 |
| Art. 118. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Modalità di intervento e criteri progettuali .....  | 81 |
| Art. 119. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Prescrizioni per percorsi ciclopedonali .....   | 83 |
| Art. 120. Modalità di gestione del verde pubblico .....  | 83 |
| Art. 121. Utilizzazione del verde pubblico per attività di sponsorizzazione .....  | 83 |
| Art. 122. Utilizzazione del verde pubblico per attività di manutenzione non lucrativa .....  | 84 |
| Art. 123. Utilizzazione del verde pubblico per la realizzazione di orti urbani .....   | 84 |
| Art. 124. Utilizzazione del verde pubblico per decoro delle aree private adiacenti .....   | 84 |
| Art. 125. Utilizzazione del verde pubblico per svolgimento di attività lucrative finalizzate al miglioramento della fruizione pubblica. .... | 85 |
| TITOLO II - RISERVE E PARCHI TERRITORIALI .....  | 86 |
| Art. 126. Riserva Naturale Orientata "Cava grande del Cassibile" .....   | 86 |
| Art. 127. Sito di interesse comunitario (SIC) .....  | 86 |
| Art. 128. F8 - Parco territoriale, in contrada Chiusa Cavalli .....  | 86 |
| Art. 129. F9 - Parco archeologico .....  | 87 |
| Art. 130. Strutture per il ricovero e l'assistenza e il benessere dei piccoli animali .....  | 88 |
| TITOLO III - AREE AGRICOLE E TUTELE SOVRAORDINATE .....  | 89 |
| CAPO I - AREE AGRICOLE .....   | 89 |
| Art. 131. Zona E1 - Agricola produttiva .....  | 89 |
| Art.132. Zona E2 - Valorizzazione degli ambiti fluviali e torrentizi. ....   | 90 |
| Art.133. Zona E3 – Area agricola di salvaguardia ambientale .....  | 91 |
| CAPO II – ALTRE TUTELE E RIDUZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI .....   | 92 |
| Art. 134. Margine di crescita urbana .....   | 92 |
| Art. 135. Boschi naturali .....  | 92 |
| Art. 136. Fascia di rispetto dei boschi .....  | 92 |
| Art. 137. Tutele del piano paesaggistico .....   | 93 |
| Art. 138. Vincolo idrogeologico .....  | 93 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 139. Fascia di rispetto impianto di depurazione .....                         | 93 |
| Art. 140. Fascia di rispetto pozzi .....   | 93 |
| Art. 141. Elettrodotti e metanodotti .....   | 94 |
| Art. 142. Aree a elevata pericolosità geologica, geomorfologica e idraulica .....  | 94 |
| Art. 143. Catasto incendi .....  | 94 |
| Art. 144. Limite di inedificabilità dalla linea di costa .....                     | 95 |
| PARTE IV- PIANI ATTUATIVI, NORME FINALI E TRANSITORIE.....                         | 96 |
| Art. 145. Prescrizioni esecutive .....   | 96 |
| Art. 146. Piano attuativo dell'Area di riqualificazione del quartiere Priolo ..... | 96 |
| Art. 147. Edificazione esistente in difformità al Prg .....                        | 96 |
| Art. 148. Situazioni giuridiche pregresse .....                                    | 96 |
| Art. 149. Decadenza di norme in contrasto con le previsioni di Prg.....            | 96 |
| Art. 150. Misure di salvaguardia .....   | 97 |
| Art. 151. Edifici da demolire.....   | 97 |

## PREMESSA

### Art. 1. Oggetto, finalità, validità, contenuti del piano regolatore generale

1. Il presente Piano Regolatore Generale -PRG- del comune di **Avola** costituisce la revisione del Piano approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente della Regione Siciliana 425/DRU del 08 /04/2003 e successivi provvedimenti e la sua approvazione comporta l'abrogazione delle previsioni del sopraccitato Piano e delle successive varianti, con le relative norme di attuazione.

2. Le finalità, gli obiettivi e i criteri di progetto del PRG sono descritti nella Relazione Generale.

3. Il PRG regola la totalità del territorio del Comune e produce i suoi effetti secondo le vigenti norme statali e regionali in particolare,

recepisce:

- gli obiettivi e le strategie di pianificazione del territorio indicati dal Consiglio Comunale con le Direttive Generali e lo Schema di Massima;
- i criteri per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali ed agricole ed i vincoli di conservazione;
- la situazione idrogeologica del territorio e in particolare le prescrizioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), di cui al Dgls 23 febbraio 2010 n. 49 "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni", adottato con DPRS del 18 febbraio 2016 recante "Adozione del progetto del Piano di gestione del rischio alluvioni della Sicilia" (GURS n 11 del 11/03/2016);
- le aree a elevata pericolosità geologica, geomorfologica e idraulica contenute nello studio geologico e nei relativi approfondimenti dettaglio in scala 1:2000.
- le direttive e le prescrizioni dei piani e delle normative

sovraordinate;

- quanto indicato dalla Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001" e s.m.i. e in particolare le deroghe alla distanza minima tra pareti finestrate di cui all'art. 18;

determina:

- la divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione e la classificazione delle aree e dei fabbricati da tutelare e valorizzare;
- la localizzazione e la specificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche;
- la configurazione delle strutture di trasporto;

definisce:

- gli strumenti e le modalità di intervento per la sua attuazione;
- le norme generali e particolari in relazione alle singole zone di intervento;
- ogni altra previsione richiesta da norme statali o

regionali. disciplina:

- l'attività urbanistica ed edilizia;
- le trasformazioni d'uso;
- la realizzazione delle attrezzature e degli impianti;
- la realizzazione di qualsiasi opera che comporti trasformazione del territorio.

4. Le presenti norme tecniche di attuazione sono parte del PRG ed integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche, di cui posseggono la medesima obbligatorietà anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952 n.1902 e alla L.R. 5 Agosto 1958 n.22.

5. Gli elaborati grafici di Piano sono stati redatti su rilievi aerofotogrammetrici alle scale 1: 10.000 (ATA 07-08 aggiornati al 2007) e 1: 2.000 (Cart 2000, aggiornati al 2003) effettuati in date diverse, in formato vettoriale, resi disponibili dall' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. Tali basi cartografiche sono state aggiornate al 2016 con i nuovi edifici oggetto di concessioni edilizie, e mediante consultazione di immagini satellitari e rilievi diretti.

6. Gli elaborati di Piano, di cui all'elenco allegato, si distinguono in elaborati prescrittivi ed elaborati descrittivi; in caso di discordanza i primi prevalgono sui secondi; in caso di differenze tra tavole a scale diverse prevale l'indicazione contenuta nella tavola a scala di maggior dettaglio.

7. Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto del Regolamento Edilizio.

## **Art. 2 - Invarianza idraulica**

1. Il PRG obbliga al rispetto del principio di invarianza idraulica per tutto il territorio comunale e prescrive che gli interventi di trasformazione urbanistica debbano compensare gli effetti idraulici dell'impermeabilizzazione del suolo mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Il PRG prescrive il rispetto di tale principio anche per le aree già urbanizzate, oggetto di interventi di ristrutturazione o ricostruzione di tutto o parte dell'edificato, in ottemperanza a quanto stabilito dal Dlgs 152/2006, (Norme in materia Ambientale), e dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del vigente Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), di cui al Dgls 23 febbraio 2010 n. 49 "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni", adottato con DPRS del 18 febbraio 2016 recante "Adozione del progetto del Piano di gestione del rischio alluvioni della Sicilia" (GURS n. 11 dell'11/03/2016).

2. I Principi di cui al presente articolo trovano particolare applicazione nei meccanismi di attuazione degli ambiti di perequazione AP.

## **Art. 3 - Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione sono l'insieme dei manufatti necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore.

2. Ai sensi dell'art.10 della legge 6 Agosto 1967, n.765, sono quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile. La concessione del titolo edilizio è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di

procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso di costruire.

3. L'art. 4 della legge 29.09.1964, n.847, con le modifiche di cui alla legge 22.10.1971 n.865, individua le opere di urbanizzazione primarie e secondarie ed in particolare:

**Urbanizzazione primaria:**

- a. strade residenziali;
  - b. Spazi di sosta o di parcheggio;
  - c. Fognature;
  - d. Rete idrica;
  - e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f. Pubblica illuminazione;
  - g. Spazi di verde attrezzato;
  - h. Impianti cimiteriali (ai sensi art. 26-bis D.L. n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria).
  - i. Reti telefoniche (con circolare 31 marzo 1972, n. 2015 –il Ministero dei LL.PP. ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria).
4. L'esecuzione di tali opere da parte degli Enti istituzionalmente competenti diversi dal Comune, o anche da parte di privati (previo convenzionamento), ferme restando le altre approvazioni necessarie in base alle vigenti leggi, è soggetta al rilascio di permesso di costruire gratuito.

Nel dettaglio:

- a. Strade residenziali – Si intendono tutte le strade a servizio dei lotti edificabili necessarie all'allacciamento alla viabilità principale comprensive di raccordi e svincoli e barriere antirumore, ove necessario. Rientrano in tale categoria le piste ciclabili ed i percorsi ciclopedonali e gli spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Tali strade debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte. Debbono inoltre essere complete di marciapiedi, segnaletica ed eventuali aiuole ed adeguate alberature. Le piattaforme sono definite in conformità al Codice della Strada.
- b. Spazi di sosta e di parcheggio – Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli comprensivi dei piazzali di sosta per i mezzi pubblici. Il dimensionamento degli stessi è in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento. Rappresentano minimi inderogabili quelli stabiliti dall' art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 come modificato dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 e dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444, nonché dalle disposizioni regionali vigenti.
- c. Fognature – Sono fognature tutte le condotte idonee allo scorrimento delle acque nere e bianche che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione di liquami scaricati. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno essere sistemati a profondità tale da accogliere gli scarichi di qualsiasi punto del bacino imbrifero, avere delle camere di ispezione, avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni ed

erosioni del fondo. Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria. Per quanto attiene al dimensionamento delle condotte e alla loro dislocazione si deve far riferimento al P.A.R.F., che dovrà essere adeguato alle previsioni del presente PRG.

- d. Rete idrica – È costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile. Nelle opere di urbanizzazione rientrano solo i condotti di allacciamento alla rete principale urbana ed i bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
- e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas – È costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in cavidotti interrati di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.
- f. Pubblica illuminazione – È formata dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.
- g. Spazi di verde attrezzato – Si intendono gli spazi di verde pubblico con funzioni ricreative.

#### **Urbanizzazione secondaria (*articolo 44 legge n. 865 del 1971*)**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della città e dei quartieri. Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile:

- a. Asili nido e scuole materne;
- b. Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (lettera così sostituita dall' articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988);
- c. Mercati di quartiere;
- d. Sedi comunali;
- e. Chiese ed altri edifici religiosi;
- f. Impianti sportivi di quartiere;
- g. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006);
- h. Aree verdi di quartiere.

# PARTE I - SISTEMA DELLA RESIDENZA E DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

## TITOLO I LA CITTA' STORICA

### CAPO I - NORME GENERALI

#### **Art. 4. Definizione ed individuazione**

1. Il centro storico di Avola, per l'unicità del suo impianto planimetrico, è da considerarsi soggetto a tutela nella sua globalità, unitamente agli edifici di valore architettonico, in esso presenti.
2. Per Città Storica si intende l'insieme integrato dei tessuti, degli edifici e delle aree che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, come indicate al comma successivo.
3. La Città Storica è costituita dal tessuto urbano della ricostruzione post terremoto del 1693 (città storica di primo impianto - Zona A1), dalle parti urbane della seconda espansione otto-novecentesca (Zona A2) e dal borgo marinaro e dalla Tonnara (Zona A3) oltre agli spazi ineditati di pertinenza della città storica Zona A4).
4. Tutti gli interventi edilizi all'interno del perimetro delle zone A1, A2, A3 e A4 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza ai BB CC AA.

#### **Art. 5. Obiettivi**

1. Il PRG si pone come obiettivo primario il recupero e la riqualificazione di questo insieme monumentale, favorendo interventi sul patrimonio edilizio storico tesi alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione delle qualità esistenti, anche mediante il riuso degli immobili di pregio, e l'eliminazione degli elementi detrattori, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative e nei modi e nei termini più specificamente indicati negli articoli successivi.
2. All'interno della zona A, gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'architettura e dell'ambiente urbano nei suoi assetti caratteristici. La progettazione degli interventi deve essere pertanto condotta attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che ne hanno modificato l'assetto in coerenza con l'impianto originario.
3. Sono esclusi dalla tutela gli edifici caratterizzati da morfologia, tipologia e volumetria incongrua (CS2) come specificato all' art. 16 delle presenti norme.

#### **Art. 6. Tipologie di intervento**

1. Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di cui all' art. 5, nella Città Storica si potrà operare tramite interventi diretti o indiretti con le modalità e le prescrizioni della normativa vigente, del Regolamento Edilizio, delle presenti Norme e degli elaborati di PRG.
2. Al fine di aumentare la sicurezza sismica, di migliorare l'efficienza energetica e di favorire la riqualificazione dello spazio urbano sono consentite particolari forme di agevolazione e perequazione, da realizzare in conformità a quanto previsto dalle presenti norme.

## **Art. 7. Destinazioni d'uso**

1. Nella Città Storica, sono consentite, salvo ulteriori limitazioni contenute negli articoli successivi, le seguenti funzioni:

- Abitativa;
- Terziaria, direzionale e di servizio;
- Terziaria e commerciale *nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano Commerciale*, a esclusione di sale da gioco e sale scommesse;
- Ricettiva;
- Produttiva: limitatamente all'artigianato non inquinante;
- Parcheggi pertinenziali e non pertinenziali, autorimesse.

2. Tutti gli edifici della Città Storica, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la loro tipologia e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione.

3. Salvo che negli interventi che prevedono demolizione e ricostruzione, gli adeguamenti tecnici e tecnologici necessari per l'insediamento di nuove destinazioni d'uso anche se prescritti da norme di settore vigenti, non possono comportare pregiudizio alla qualità architettonica e all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.

## **Art. 8. Aree di pertinenza**

1. All'interno della Città Storica, quando non previsto diversamente da specifiche norme, le aree non edificate di pertinenza di edifici esistenti, sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi. Tutti gli interventi progettuali sugli edifici dovranno essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.

2. Le parti a verde esistenti (giardini, orti o coltivi), anche se non indicate nei grafici di PRG, dovranno essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, dovranno garantire la permeabilità dei suoli.

## **Art. 9. Area di sedime e sagoma**

3. Nei casi di demolizione e ricostruzione, quando non diversamente indicato dalle presenti norme, vige l'obbligo del mantenimento dell'area di sedime e della sagoma.

4. Potranno ammettersi lievi modifiche della sagoma, e quindi dell'area di sedime, ove si vogliano eliminare superfetazioni incongrue. Eventuali volumi accessori, non parte integrante dell'edificio interessato dall'intervento, potranno essere riposizionati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio principale.

5. Se non nei casi specificamente previsti dalle presenti norme, sulle aree inedificate sono vietate nuove costruzioni, e ampliamenti degli edifici adiacenti.

## **Art. 10. Parcheggi**

1. In tutte le sottozone della Città Storica, nel caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione o la nuova costruzione, bisognerà sempre reperire e

vincolare all'uso, in spazi privati interni o esterni all'edificio, anche con realizzazione di piani cantinati, la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi prescritte dalle normative vigenti in relazione alle destinazioni d'uso.

2. Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali, mentre la superficie minima complessiva potrà comprendere anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

3. Le aree a parcheggio potranno essere reperite sia all'interno della costruzione che all'esterno del lotto in aree distanti, nell'ambito della stessa ZTO, in un raggio di 200 mt dall'area di intervento, anche attraverso un convenzionamento con strutture apposite già operanti. Al fine di cui sopra potranno essere utilizzate le aree destinate dal PRG a parcheggi pubblici in conformità a un apposito regolamento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 11. Norme igienico sanitarie**

1. Nel rispetto dell'esigenza primaria di conservazione, per tutti gli edifici compresi nella Città Storica è ammesso l'uso e l'effettuazione di interventi anche in deroga alle norme igienico-sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Non è tuttavia consentita, in deroga alle predette norme, l'utilizzazione ad usi abitativi dei piani cantinati per realizzare nuove unità immobiliari storicamente inesistenti.

#### **Art. 12. Prevenzione sismica**

1. Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere sempre tesi al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo conto, in primo luogo, della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione costruttiva locale.

2. Negli interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro, e Risanamento Conservativo, bisognerà sempre prevedere interventi di miglioramento strutturale e rafforzamento ed adeguamento locale quali catene, controventamenti, cerchiature e rinforzi con elementi appositi etc.

#### **Art. 13. Allineamenti e tipi edilizi**

1. I preesistenti allineamenti sulle strade pubbliche e con le pareti costruite in aderenza, quando non diversamente assentito dalle presenti Norme, devono essere mantenuti.

2. Le ricostruzioni e/o nuove costruzioni dovranno essere realizzate in riferimento al contesto storico dove l'intervento viene realizzato, anche con l'utilizzo di tipologie architettoniche moderne ma sempre nel rispetto dell'ambiente urbano di riferimento, degli spazi esterni di pertinenza e dei materiali esistenti, in riferimento al contesto storico dove l'intervento viene realizzato.

#### **Art. 14. Zone A - Compensazione ecologica**

1. Nella città storica in tutti gli interventi diretti, soggetti al "Permesso di Costruire di cui all'art. 10 della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 380/2001", nella prospettiva di una generalizzata compensazione ecologica, dovranno essere

piantumati nel lotto interessato o, qualora non fosse possibile, in aree pubbliche indicate dall'amministrazione, ogni 100 mq di SUL interessata dall'intervento n. 1 albero o numero 15 arbusti. Nel caso di messa a dimora su terreni comunali, le essenze, concordate con l'amministrazione, dovranno avere le caratteristiche di cui al seguente comma. Sarà a carico della ditta titolare del permesso di costruire, oltre alla piantumazione, la manutenzione per un periodo non inferiore ad anni 1, con le modalità di cui al R. E. Sono esclusi da tale obbligo tutti gli interventi che interessano una SUL inferiore a 100 mq.

2. Gli alberi dovranno essere scelti tra le essenze autoctone (Arancio Amaro, Carrubo, Leccio Mandorlo, Oleastro, ecc), con altezza prima impalcatura cm 220/250 e circonferenza tronco cm 16-20, le piante dovranno essere di prima qualità, senza alterazione del tronco, nodi, lesioni o cicatrici di danneggiamenti o tagli anche se cicatrizzati, il fusto perfettamente dritto e con chioma regolare e ben formata;

3. I cespugli dovranno avere altezza di almeno cm 100 e dovranno essere scelti tra le essenze autoctone (Caprifoglio, Biancospino Rosa Canina ecc).

## CAPO II - ARTICOLAZIONE CITTA' STORICA: TESSUTI E SOTTOZONE

### **Art. 15. Articolazione città storica**

1. Il Piano articola la Città Storica nelle seguenti componenti, come individuate nella tavola di zonizzazione:

- Tessuti urbani storici suddivisi nelle sottozone A1, A2, A3 e A4
- Beni sottoposti a tutela monumentale (Dlgs. 22.01.2004, n.42 e s.m.i.)
- Piazze e spazi pubblici
- Giardini pubblici storici come definiti all'art. 23 delle presenti norme.
- Attrezzature di interesse comune, generale e scolastiche in edifici storici
- Edifici isolati di interesse storico artistico

2. Sono da intendersi quali zona omogenea "A" ai sensi del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444 le sottozone "A1", "A2", "A3" e "A4".

3. Il PRG individua inoltre una zona di particolare degrado edilizio, individuata nelle tavole di zonizzazione come "Area di recupero del quartiere Priolo".

### **Art. 16. Sottozona A1 - Città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia**

1. La parte del centro storico di Avola classificata come zona A1, come indicata nelle tavole di zonizzazione corrisponde all'impianto esagonale della prima ricostruzione successiva al sisma del 9-11 gennaio 1693 compreso all'interno delle mura. Costituisce la parte più pregiata del tessuto storico, non solo per la peculiare struttura planimetrica ma anche per qualità degli edifici storici e monumentali ancora presenti e, soprattutto, per la consistente dotazione di spazi pubblici, rappresentata dal sistema delle 5 piazze del disegno originario. Esso costituisce un'importante testimonianza per la qualità del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio per la sua omogeneità, effetto della contemporanea ricostruzione dopo il terremoto.

2. Il PRG riconosce, per tale sottozona, il valore dell'impianto planimetrico e ne tutela la sua integrità. Pertanto in tale sottozona non saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti storici, (classificati come CS1 in base alla classificazione di cui al successivo art. 20) né tantomeno interventi di ristrutturazione urbanistica.

3. In tale sottozona sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (edifici CS1 e CS4), demolizioni e ricostruzione (edifici CS2 e CS3), secondo quanto previsto dalle presenti norme.

### **Art. 17. Sottozona A2 - Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione**

1. In considerazione delle caratteristiche di minor pregio di impianto planimetrico di questa sottozona e della quasi assoluta assenza di spazi pubblici, in essa è consentita anche la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla acquisizione di spazi pubblici e alla realizzazione di piccole aree verdi, indispensabili per l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e per aumentare le condizioni di qualità abitativa e il livello di resilienza urbana di questa parte dell'insediamento, nel rispetto delle sue caratteristiche storiche.

2. Tali interventi, sono da attuare mediante piani particolareggiati di recupero, di

iniziativa pubblica o privata all'interno di perimetri che verranno individuati dal Consiglio Comunale con le modalità di legge o in sede di applicazione di quanto disposto dalla Lr 13/2015. L'individuazione e la redazione di tali piani particolareggiati, in cui andrà elencata anche la disciplina degli interventi ammissibili nelle aree non edificate, deve avvenire in conformità con i seguenti criteri e in ogni caso richiede la preventiva classificazione degli edifici ai sensi della Lr 13/2015 e la salvaguardia degli edifici di pregio (CS1) classificati dal PRG. Tali edifici non potranno in alcun caso essere interessati da interventi diversi da manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento.

3. Essi devono essere rivolti alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale in conformità alle presenti norme ed alla legislazione vigente in materia.

4. Tali Piani dovranno riguardare tessuti urbani storici ancora integri e morfologicamente riconoscibili ma caratterizzati da edilizia fortemente degradata che dovrà essere recuperata, con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione sociale ed economica del patrimonio edilizio nel rispetto delle caratteristiche documentali dell'ambito, del disegno urbano con particolare attenzione agli assetti viari ed alle emergenze architettoniche.

5. Può essere prevista la demolizione di edifici appartenenti alle categorie CS2, CS3 di cui alla classificazione del art. 20 come identificati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". I piani particolareggiati devono essere mirati prevalentemente alla creazione degli spazi pubblici unitari e coerenti anche mediante la ricostruzione degli edifici che su essi prospettano. Le cubature demolite e non ricostruite possono essere trasferite al di fuori dalla zona A2 negli ambiti di perequazione (AP) con le modalità previste delle presenti norme e usufruendo degli incentivi indicati all'art. 22 delle presenti norme.

6. Gli spazi pubblici ricavati a seguito di tali interventi devono essere destinati prevalentemente a uso pedonale o a traffico limitato (zone 30), con una superficie permeabile pari almeno al 50 %. Deve essere prevista l'introduzione di facciate verdi e pergole urbane ispirate alla tradizione locale e destinate a contrastare l'effetto dell'isola calore e l'eccesso di ruscellamento e sistemi di recupero delle acque meteoriche. Gli stessi spazi non possono essere destinati a parcheggi a raso. In tali spazi possono essere previsti parcheggi pubblici o pertinenziali interrati.

#### **Art. 18. Sottozona A3 - Borgo marinaro e tonnara di Avola**

1. È la zona che comprende il rudere della tonnara e l'area pertinenziale dell'antico complesso produttivo, nonché i fabbricati lungo la via Antonio D'agata e, a sud del complesso, sul lungomare.

2. Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo del complesso della tonnara;
- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria degli edifici pertinenziali e dei fabbricati lungo la via Antonio D'agata e, a sud del complesso, sul lungomare;
- Ricostruzione dell'originario volume della tonnara, desunto dai rilievi dello stato di fatto, dalla documentazione fotografica precedente ai crolli e da eventuali disegni d'archivio che dovessero rappresentare lo stato originario, esclusivamente con destinazione di attrezzatura d'interesse comune o di interesse generale, su iniziativa pubblica o privata.

3. Il volume originario del complesso, come sopra dedotto, sarà oggetto di in un progetto unitario di ricostruzione che riguardi l'intero comparto definito ai sensi dell'art. 11 della l.r. 71/1978 e rappresentato nelle tavole di zonizzazione.
4. Affinché il progetto complessivo di ricostruzione restituisca la memoria del complesso produttivo preesistente attraverso la riproposizione ancorché non mimetica delle masse volumetriche che lo costituivano e garantisca la piena qualità architettonica e urbanistica dell'intervento, per le attività di cui al comma 3 è necessario il ricorso a concorso di progettazione con il preventivo assenso da parte della Soprintendenza BBCCAA competente;
5. Attività e destinazioni d'uso vietate:
  - Per il complesso della tonnara: ogni altra destinazione d'uso diversa da Attrezzature d'interesse comune o Attrezzature d'interesse generale, è consentito l'uso per attività turistico ricettive a condizione che parte dell'immobile venga reso disponibile per le attrezzature di cui sopra;
  - Per i fabbricati lungo via Antonio D'Agata e sul lungomare: ogni altra destinazione d'uso diversa da Attrezzature d'interesse comune o Attrezzature d'interesse generale, attrezzature ricettive e destinazioni commerciali;
6. In questa zona il PRG si attua con le seguenti modalità:
  - *per il complesso della tonnara:*
    - Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità a quanto prescritto al precedente Art. 17, esteso per intero al comparto così come perimetrato nelle tavole di zonizzazione.
    - Programmi Operativi Complessi di iniziativa pubblica, privata o di società mista all'uopo costituita.
  - *per gli edifici lungo via Antonio D'Agata e sul lungomare:*
    - Intervento diretto per le attività e destinazioni d'uso previste dal precedente comma.

#### **Art. 19. Sottozona A4 - Spazi ineditati di pertinenza della città storica**

1. Vengono classificati come zone A4 gli spazi ineditati interni o adiacenti al centro storico che costituiscono pertinenze dei fabbricati storici. Essi rappresentano una parte integrante del tessuto storico e svolgono una funzione di testimonianza storica e di valore ambientale essenziale e pertanto sono oggetto di tutela al pari delle parti edificate del tessuto storico.
2. Attività e destinazioni d'uso ammesse:
  - sistemazione e ripristino degli spazi verdi, senza impermeabilizzazione delle superfici;
  - potenziamento delle alberature e delle essenze vegetali esistenti.
3. Attività e destinazioni d'uso vietate:
  - costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo, anche prefabbricate o provvisorie (box per attrezzi, tettoie, ecc.);
  - impermeabilizzazione delle superfici permeabili con pavimenti di qualunque

genere;

- taglio degli alberi d'alto fusto.

4. Qualora in ambiti immediatamente adiacenti a tale zona, siano presenti attrezzature di interesse collettivo, di interesse generale e per l'istruzione, fermo restando il divieto edificatorio già evidenziato, è possibile prevedere piccoli manufatti interrati strettamente necessari per l'alloggiamento di impianti tecnologici previsti dalle normative di settore vigenti, a condizione che tale realizzazione non comporti l'estirpazione di essenze vegetali di medio o alto fusto esistenti.

5. È consentita la realizzazione di parcheggi interrati o a raso, esclusivamente delle parti già pavimentate. Gli eventuali parcheggi interrati da realizzare devono avere la copertura sia realizzata con tetto giardino e in ogni caso si deve garantire l'assorbimento completo delle acque meteoriche.

## **Art. 20. Classificazione degli edifici in zona A1 e A2**

1. La tavola "Disciplina di dettaglio della città storica" riporta la classificazione degli edifici delle zone A1 e A2. In cui gli edifici sono stati classificati secondo le categorie di cui ai commi successivi e indicati con apposito simbolo nella suddetta tavola.

2. In tutti gli edifici del centro storico sono sempre consentiti gli interventi di miglioramento e adeguamento sismico. Per gli edifici di categoria CS1 e CS4, di cui al successivo comma, tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie strutturali e delle tecniche costruttive originarie.

3. Categorie degli edifici del centro storico:

### *- CS1- Edifici di pregio*

Comprendono edifici di diversa consistenza e tipologia che mantengono caratteristiche di pregio storico e architettonico. Per essi sono consentiti solo interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### *- CS2 – Edifici sostituiti con morfologia, tipologia e **volumetria** incongrua*

Sono gli edifici che hanno alterato in modo sostanziale l'assetto morfologico all'interno delle zone A1 e A2 del centro storico, a seguito **di demolizione** di edifici storici preesistenti. In atto, essi costituiscono volumetrie fuori scala che, oltre a rappresentare elementi di degrado estetico del tessuto storico incrementano il livello di rischio sismico dello stesso. Per essi è consentita la demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura in eccesso al di fuori della zona A, secondo le modalità di cui all'art. 65 delle presenti norme.

### *- CS3 – Edifici sostituiti con morfologia e tipologia incongrua*

Sono gli edifici che hanno alterato l'assetto tipologico e morfologico del tessuto all'interno delle zone A1 e A2 del centro storico a seguito **di demolizione** di edifici storici preesistenti ma che presentano una volumetria coerente con il tessuto circostante. Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, a parità di cubatura. È inoltre consentita la riqualificazione delle facciate al fine di elevare la qualità dei fronti su strada. Nel caso di demolizione e ricostruzione, secondo quanto stabilito dal Dlgs 152/2006, devono essere previsti al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione dei dispositivi

per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche all'interno dell'edificio (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

*- CS4 - Edifici alterati con morfologia e tipologia modificata rispetto all'impianto originario*

Sono gli edifici che hanno alterato l'assetto morfologico del tessuto, all'interno delle zone A1 e A2 del centro storico, ma in assenza di interventi di demolizione. Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la riqualificazione delle facciate al fine di elevare la qualità dei fronti su strada. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, anche al fine del miglioramento sismico dell'edificio deve essere prevista la demolizione delle superfetazioni.

#### **Art. 21. Ulteriori norme per la classificazione degli edifici**

1. L'individuazione dei diversi gruppi di tipologie di appartenenza sui grafici del PRG, è riferita ai singoli edifici, non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali, e può includere eventuali superfetazioni, non scorporabili o non individuate a quella scala.

2. Le eventuali superfetazioni, storicamente non assimilate all'edificio principale, dovranno essere sempre individuate nell'ambito dei progetti esecutivi di intervento, cui sono demandate le relative scelte progettuali, tenendo presente che, in generale, la loro conservazione sarà consentita soltanto negli interventi di manutenzione, mentre dovrà procedersi alla demolizione o, quanto meno, nei casi di restauro o di ristrutturazione, all'integrazione nel complesso dell'edificio storico, che dovrà riassumere la sua precipua identità, rispetto al quale la superfetazione come riformulata dovrà mostrare la propria diversità.

3. Le aree libere di pertinenza degli edifici storici sono inscindibili dagli edifici stessi e non sono edificabili.

4. Poiché l'appartenenza di ogni edificio a ciascuna categoria è esclusivamente funzione di un'indagine sul grado di trasformazione e alterazione degli edifici, qualora dovessero riscontrarsi eventuali errori di classificazione, questi, su proposta dei proprietari dell'immobile o di enti pubblici o altri soggetti aventi titolo, previo parere dell'Ufficio del Piano e della Soprintendenza BB.CC.AA., potranno essere corretti d'ufficio senza che ciò costituisca variante al presente PRG. Nel caso di proposta presentata da privati questa dovrà essere supportata da perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, corredata da idonea documentazione storico-urbanistica, fotografica, catastale e di rilievo (almeno alla scala 1:200).

#### **Art. 22. Disciplina degli edifici incongrui o alterati CS2, CS3, e CS4**

1. Gli edifici classificati come CS2 possono essere demoliti e ricostruiti secondo le modalità definite nel presente articolo. La ricostruzione dovrà avvenire con riproposizione filologica e tipologica dell'architettura originaria del centro storico senza utilizzazione della cubatura in eccesso calcolata alla data di adozione del presente PRG e attestata con perizia giurata redatta dal progettista.

2. Per cubatura in eccesso si intende la volumetria esistente oltre l'altezza massima degli edifici di pregio circostanti presenti negli isolati dell'edificio e in quelli adiacenti.

3. I nuovi edifici realizzati a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione dovranno avere caratteristiche morfologiche, volumetriche e cromatiche coerenti con

le caratteristiche degli edifici storici, utilizzando stilemi tipici dell'architettura storicizzata anche con un linguaggio proprio dell'architettura contemporanea.

4. Le cubature in eccesso non utilizzabili nella ricostruzione dell'edificio originario demolito potranno essere trasferite, con le modalità definite dalle presenti norme, nelle zone B e negli AP previo accordo tra i proprietari dell'immobile oggetto di demolizione e quelli delle aree in cui realizzare l'intervento che utilizza la cubatura in eccesso.
5. La cubatura trasferibile è pari a quella in eccesso aumentata del 50 %.
6. Lo scambio di tale diritto edificatorio deve essere sancito con atto notarile stipulato nelle forme di legge, antecedentemente al rilascio del permesso di costruire.
7. Il nuovo edificio deve essere realizzato con elevati standard di prestazione energetica (con modalità NZEB, a energia quasi zero, anche prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di cui alla direttiva 2010/31/UE) e di sicurezza sismica, con standard superiori a quanto previsto dalle normative vigenti all'atto della sua realizzazione (per esempio, prevedendo smorzatori o isolatori sismici).
8. Per tali operazioni il Consiglio Comunale potrà deliberare una riduzione nel contributo di costruzione nel rispetto delle normative vigenti.
9. Negli edifici classificati come CS3 è consentita la demolizione e ricostruzione con riproposizione filologica e tipologica dell'architettura originaria del centro storico a parità di volume.
10. La riqualificazione delle facciate consiste nell'eliminazione degli elementi incongrui quali balconi in calcestruzzo armato, mensole, marcapiani, aggetti, rivestimenti in materiali incongrui, inferriate e balaustre non coerenti con il contesto storico.

#### **Art. 23. Giardini pubblici storici**

1. Comprende i piccoli giardini pubblici storici in corrispondenza dei vertici dell'esagono (Piazza Vittorio Veneto, Piazza Trieste, Piazza Duca degli Abruzzi, Largo Baluardo) il giardino di Piazza Teatro e il giardino di piazza Regina Margherita come indicati nelle tavole di zonizzazione.
2. Gli interventi consentiti per gli arredi e i manufatti storici e per il patrimonio arboreo presenti nei suddetti giardini sono esclusivamente quelli della manutenzione, del restauro e del ripristino filologico o tipologico.
3. Possono essere realizzate modeste strutture per l'ombreggiatura quali gazebo e pergole privilegiando materiali e forme anche moderne coerenti con i caratteri del luogo e/o della struttura edilizia della quale costituiscono pertinenza. Non è consentita la realizzazione di nuove superfici pavimentate con materiali non permeabili.
4. Devono essere conservate, con eventuali integrazioni di essenze simili o compatibili, le alberature e le siepi così come l'arredo storico esistente, ivi comprese eventuali recinzioni, cancellate e simili.
5. Tutti gli interventi devono essere soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica.

#### **Art. 24. Attrezzature di interesse generale, comune e scolastiche in edifici storici**

1. Il PRG nelle tavole Zonizzazione individua le attrezzature pubbliche localizzate all'interno di tipologie edilizie storiche, differenziandole, a seconda della specifica destinazione.

2. Per questi ambiti valgono contemporaneamente la destinazione a servizio pubblico o di pubblico interesse specificate nelle legende delle tavole di PRG e le norme di intervento relative alle specifiche tipologie edilizie storiche.
3. Negli edifici ricadenti in nelle Zone A1, A2, e A3 in cui siano presenti attrezzature di interesse collettivo, interesse generale e per l'istruzione, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, già citati, sono consentiti interventi finalizzati all'adeguamento degli edifici e degli impianti tecnologici alle rispettive normative di settore vigenti.
4. In tali casi, è possibile prevedere nuovi manufatti necessari per l'alloggiamento di impianti tecnologici previsti dalle normative di settore.

## CAPO III – TUTELE NELLA CITTÀ STORICA

### **Art. 25. Beni sottoposti a tutela monumentale**

1. Il PRG individua in tutto il territorio comunale gli immobili vincolati, e sottoposti alle norme del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.
2. La localizzazione dei suddetti beni è stata effettuata in riferimento agli elenchi forniti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa. Altri beni potranno essere aggiunti successivamente, senza che ciò costituisca variante al presente PRG.
3. Tutti gli interventi sugli edifici e le strutture di cui al presente articolo sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa.
4. Per gli edifici riconosciuti di interesse storico artistico, sono consentiti esclusivamente, previo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., gli interventi di cui alle lettere a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria e c) Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 380/2001".

### **Art. 26. Edifici isolati di interesse storico artistico**

1. Il PRG individua, anche al di fuori dei tessuti storici, le strutture edilizie storiche isolate, come le ville o le masserie nonché altri edifici di diverse tipologie minori ritenute meritevoli di salvaguardia per il loro valore storico documentale.
2. Gli edifici di pregio in zona agricola sono i manufatti e gli spazi aperti di pertinenza, localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità e che risultano riconoscibili dal punto di vista dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e d'uso, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto, pur se manomessi, nella memoria della comunità locale.
3. In essi sono consentiti, previa autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, oltre agli interventi di cui al precedente Art. 25, anche, ricorrendone le condizioni (destinazione di zona e consistenze plano-volumetriche dell'immobile), anche gli interventi di ristrutturazione e ampliamenti anche in aderenza.
4. Tutti gli interventi sugli edifici e le strutture di cui al presente articolo sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa che dovrà essere riferita anche a un'adeguata area di pertinenza da individuare nel progetto di intervento.

### **Art. 27. Piazze e spazi pubblici nella città storica**

1. All'interno del perimetro della Città Storica, gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici sono subordinati alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo.
2. Tali progetti oltre a garantire la fruizione pedonale, devono prevedere il mantenimento dei caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali o compatibili con il contesto storico.
3. Oltre a quanto stabilito all'art. 100 delle presenti norme, dovranno essere mantenuti e restaurati gli elementi di arredo ancora esistenti, quali pavimentazioni, fontane, edicole religiose, recinzioni, lampioni, chioschi, targhe, insegne.
4. Dovranno essere salvaguardate le alberature d'alto fusto e le essenze vegetali di pregio.

## TITOLO II - LA CITTÀ CONSOLIDATA

### CAPO I - ZONE B

#### **Art. 28. Zone Omogenee B**

1. Negli elaborati di PRG vengono individuate e definite come "Zone omogenee B", ai sensi del D.l. 2 aprile 1968 n. 1444, le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla "Zona A", a carattere prevalentemente residenziale. Comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati.

2. Dette aree, già variamente disciplinate nel previgente PRG, risultano quasi del tutto sature e fornite di opere di urbanizzazione primaria, in particolare di viabilità, rete idrica, elettrica, telefonica, gas, ecc. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue potranno essere attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti in riferimento alle previsioni del previgente strumento urbanistico.

3. Il PRG articola la Zona B nelle seguenti sottozone descritte e disciplinate negli articoli successivi:

- sottozona "Bs" - parti del territorio, in prossimità della città storica;
- sottozone "B1", "B2", "B3" e "B4".

4. Le zone territoriali omogenee "B" comprendono anche le aree per attrezzature di pubblico interesse, per verde e parcheggi, destinate al soddisfacimento degli standards dei servizi, ai sensi dell'art.3 del D.l. 2 aprile 1968.

#### **Art. 29. Zona B - Destinazioni funzionali consentite**

1. Nelle zone "B" la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. La funzione residenziale si intende compatibile anche con le seguenti funzioni:

- Terziaria direzionale e di servizio;
- Terziaria commerciale, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano Commerciale;
- Ricettiva;
- Autorimesse o parcheggi anche multipiano o interrati;
- Produttiva: escludendo attività industriali o opifici, sono consentite esclusivamente attività artigianali non nocive e moleste o inquinanti.

2. Le suddette destinazioni sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione; il passaggio da una all'altra delle destinazioni d'uso, con opere o senza opere edilizie, è sempre autorizzabile se non in contrasto con norme vigenti. Nei casi previsti dalla legge, i mutamenti di destinazione d'uso con opere sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

#### **Art. 30. Zona B - Interventi consentiti**

1. Nella zona "B" sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001". con le prescrizioni delle presenti norme. Dove previsto dalle specifiche norme di zona, è consentita altresì la

Ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 31. Zona B - Superfici minime da vincolare a parcheggio**

1. Negli interventi di:

- ristrutturazione edilizia,
- ristrutturazione urbanistica,
- demolizione e ricostruzione,
- nuova costruzione,
- ampliamenti e sopraelevazioni in conformità alle norme delle singole sottozone,
- variazioni delle destinazioni d'uso,

dovranno essere obbligatoriamente reperite e vincolate all'uso, in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., in spazi privati interni o esterni di pertinenza dell'edificio, le quantità minime di parcheggi previste per legge, in relazione ai diversi usi delle unità immobiliari. Ogni "posto auto" dovrà essere espressamente indicato nei grafici progettuali e vincolato alla destinazione d'uso a parcheggio.

### **Art. 32. Zona B - Strumenti attuativi**

1. Lo strumento attuativo per la realizzazione di interventi in zona "B", quando non diversamente indicato nelle norme delle singole sottozone, è l'intervento diretto, con le modalità previste per legge, ma solo a condizione che i lotti siano serviti da adeguate opere di urbanizzazione primaria.

2. In caso di mancanza o insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, i soggetti richiedenti il titolo abilitativo dovranno assumere, tramite apposita convenzione o atto d'obbligo, sottoscritta prima del rilascio del titolo, l'impegno della loro realizzazione o dell'adeguamento, anche a scomputo, se concesso all'Amministrazione comunale, degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

3. Le procedure ed i contenuti dello schema di convenzione, dovranno essere quelli previsti dalle leggi e dal Regolamento Edilizio.

4. Fatti salvi i casi previsti dalla legge il titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

### **Art. 33. Zona B - Compensazione ecologica**

1. Nella città consolidata, in tutti gli interventi diretti soggetti al "Permesso di Costruire di cui all'art. 10 della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001", nella prospettiva di una generalizzata compensazione ecologica, dovranno essere messi a dimora nel lotto interessato o, qualora non fosse possibile, in aree pubbliche indicate dall'amministrazione, ogni 100 mq di SUL interessata dall'intervento, un numero di essenze vegetali nella quantità e con le modalità indicate all'art. 14.

2. Sono esclusi da tale obbligo tutti gli interventi che interessano una SUL inferiore a 100 mq.

### **Art. 34. Zona B - Indici e parametri delle costruzioni**

1. Gli indici ed i parametri di zona sono definiti dagli articoli seguenti per ogni singola sottozona. Di seguito vengono elencate le prescrizioni di carattere generale comunque valide, per tutta la zona "B", quando non diversamente specificato per le singole sottozone:

- Distacco minimo da tutti i confini inedificati: quando non è ammessa la costruzione in aderenza, il distacco dovrà essere almeno metri 5,00;
- Qualora l'edificio antistante, distanziato e collocato a meno di cinque metri dal confine, sia oggetto di sanatoria speciale, l'edificio da realizzare potrà distanziarsi cinque metri da medesimo confine. Deve in ogni caso, essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di mt 3,00, fissata dall'art. 873 del codice civile.
- Distacco minimo dalle strade: ove consentite le costruzioni a filo stradale vanno rispettate le indicazioni della viabilità di piano; per gli edifici in ritiro, il distacco non dovrà essere inferiore a metri 5,00;
- La disposizione di cui al punto precedente non si applica:
  - nel caso in cui tutti gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, in questo caso anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con essi;
  - per le edificazioni ed eventuali ricostruzioni che sorgeranno in via Siracusa lato a valle (sud-est) per le quali dovrà essere mantenuto l'arretramento da filo stradale di 8,50m;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate: metri 10,00, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016.
- L'indice di permeabilità (rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria) non dovrà essere inferiore al 40%. In riferimento a tale percentuale, le aree inedificate dovranno essere sistemate e mantenute a verde per almeno la metà della superficie; la restante parte dovrà essere pavimentata con l'impiego di materiali che consentano al sottosuolo il naturale assorbimento delle acque piovane.
- Gli edifici presenti nelle varie sottozone, legittimamente costruiti o con concessione in sanatoria, nel caso di demolizione e ricostruzione potranno, salvo diversa prescrizione di zona, mantenere la superficie utile ed il numero di piani precedentemente assentiti. È obbligatoria la preventiva demolizione prima della realizzazione della nuova costruzione.
- Nel caso di frazionamenti dei lotti già edificati, il volume esistente nel lotto originario verrà scomputato dal calcolo dei nuovi volumi realizzabili applicando l'indice di sottozona.
- In tutte le sottozone "B", nel caso di lotti intersecati da previsioni di nuova viabilità non inclusi nelle zone a Perequazione di Completamento (PdC), di cui all'art. 48 delle presenti norme, i suoli da destinarsi a sede stradale hanno lo stesso indice di edificabilità fondiaria delle aree B a cui appartengono. In caso di interventi di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione occorre rispettare gli allineamenti indicati dai grafici di PRG e l'edificabilità generata dai suoli destinati a viabilità, da cedere al comune, potrà essere sommata a quella

generata dalla restante parte del lotto.

### **Art. 35. Zona Bs - Di salvaguardia**

1. comprende l'area completamente edificata e interamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza diffusa di singoli edifici aventi caratteristiche di pregio architettonico. Essa è compresa tra la zona A2 e le rimanenti parti della città consolidata, tipizzate come zone "B" o "C" sature. Essa era normata nel previgente PRG in parte come zona "B1 in ambito di salvaguardia" e in parte come zona "B1".
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli "Edifici storici", individuati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". Per tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo previa autorizzazione della Soprintendenza.
3. Per tutti gli altri edifici e le aree non edificate vigono gli interventi, gli indici e i parametri della Zona "B1".

### **Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui**

1. Vengono tipizzate come sottozona "B1" le parti del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone "B" e "Br" del previgente PRG.
2. Indici e parametri delle costruzioni
  - indice di edificabilità fondiaria: IF 5 mc/mq,  
per lotti interclusi non superiori a 120 mq: 7,50 mc/mq,  
per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: volume massimo: 1000 mc
  - tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco
  - numero massimo piani fuori terra Tre
  - altezza massima 11,00 m
  - arretramenti dal margine stradale È ammesso l'arretramento  $\geq$  m. 5,00
  - distanza dai confini in aderenza sul filo stradale, o se in arretramento  $\geq$  5 m
  - distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016
  - aderenza ad edifici obbligatoria per pareti non finestrate
3. I piani cantinati non potranno essere realizzati oltre la sagoma dell'edificio.
4. In sostituzione del rispetto del vincolo di permeabilità di cui all'art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di

dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

### **Art. 37. Zona B2 - Tessuti con isolati in serie aperta**

1. Sono tipizzate come zona "B2" le parti del territorio, interessate da tessuti con isolati di varia conformazione ed edifici prevalentemente in serie aperta, con arretri di varia ampiezza rispetto al fronte stradale. ricadenti in diverse sottozone "Br" del previgente PRG.

2. Indici e parametri delle costruzioni:

- indice di edificabilità fondiaria: IF 2 mc/mq
- tipologia edilizia in linea, a blocco e isolata,
- numero massimo piani fuori terra 2
- altezza massima 8,0 m.
- arretramenti dal margine stradale È ammesso l'arretramento  $\geq$  m. 5,00
- distanza dai confini 5 m.
- distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016
- aderenza ad edifici ammessa per pareti non finestrate

3. I piani cantinati, comprensivi di intercapedine, potranno essere realizzati anche oltre la sagoma dell'edificio soprastante e fino al margine stradale, ma devono distare metri 3,00 dai confini inedificati.

4. Qualora non sia possibile garantire l'indice di permeabilità di cui al precedente art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

### **Art. 38. Zona B3 - Tessuti dell'edilizia pubblica**

1. Sono tipizzate come sottozona "B3" le parti del territorio, interessate da interventi realizzati attraverso piani di edilizia residenziale pubblica convenzionata, sovvenzionata, agevolata di iniziativa pubblica (piani di zona) o privata (programmi costruttivi). Esse erano normate nel previgente PRG come "Zona normata da piani di edilizia economica e popolare E.E.P" esistenti e di nuova realizzazione.

2. In tale sottozona, tutti gli immobili esistenti o di nuova costruzione dovranno uniformarsi ai limiti edilizi ed urbanistici ed agli allineamenti prescritti dai predetti Piani di Zona o decreti di approvazione, le cui norme si intendono integralmente richiamate, anche per i Piani già decaduti.

### **Art. 39. Zona B4 - Tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero (PdR ex Lr**

### 37/1985)

1. Sono tipizzate come zona “B4” le parti del territorio, interessate da tessuti dell’edilizia irregolare in ambito costiero, già oggetto di piani di recupero ai sensi della Lr 37/85 e s.m.i., normate nel previgente PRG come zone “Br6” e Br8”. Tale sottozona include anche il tessuto di analoga morfologia normato nel previgente PRG come zona “B2”.

2. Vengono confermate le cubature e superfici regolarmente assentite o legittimate anche con concessioni in sanatoria, che in caso di demolizione e ricostruzione non potranno comunque superare le quantità previste dal successivo comma 4.

3. In caso di demolizione e ricostruzione gli arretramenti di cui al comma successivo devono essere computati rispetto ai nuovi allineamenti stradali indicati negli elaborati di PRG.

#### 4. Indici e parametri delle costruzioni

|   |  |
|---|--|
| indice di edificabilità fondiaria   | IF 2 mc/mq   |
| tipologia edilizia  | a schiera, in linea e isolata                      |
| numero massimo piani fuori terra  | 2  |
| altezza massima   | 8,0 m.   |
| arretramenti dal margine stradale   | ≥ m. 5,00  |
| distanza dai confini  | 5 m.   |
| distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | 10 m, con le deroghe di cui all’art. 18 Lr 16/2016 |
| aderenza ad edifici   | non ammessa  |

5. Qualora non sia possibile garantire l’indice di permeabilità di cui al precedente art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l’apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all’interno dell’edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l’immissione diretta delle acque nella pubblica via.

## CAPO II - ALTRE ZONE OMOGENEE DELLE CITTA' CONSOLIDATA

### **Art. 40. Altre Zone Omogenee. Definizioni**

1. Negli elaborati di PRG vengono individuate e definite come "Altre zone omogenee", le aree totalmente o parzialmente edificate a diverso titolo o con edifici privi di titolo abilitativo, a carattere prevalentemente residenziale, che non possiedono le caratteristiche definite dal D.l. 2 aprile 1968 n. 1444 per le Zone B. Queste parti di territorio si caratterizzano per processi di trasformazione urbanistica sostanzialmente completi che hanno generato insediamenti strutturati, con caratteristiche molto differenziate.
2. Esse comprendono pertanto:
  - Le zone Ci, articolate nelle sottozone "Ci1" e "Ci2".
  - Le Zone C Sature.
3. Sono state inoltre individuate le zone interessate da Piani di lottizzazione da PRG previgenti.

### **Art. 41. - Zona Ci\_1 – Tessuti informali in ambito costiero e agricolo**

1. Sono tipizzate come zona "Ci\_1" le parti del territorio, interessate da tessuti privi di una struttura coerente con un progetto formalizzato che possono anche includere edifici non legittimati da titoli abilitativi, localizzate sia in ambito costiero ma all'esterno della fascia di 150 metri dalla linea di battigia, che in ambito agricolo. Tali zone non sono state interessate da piani di recupero ai sensi della Lr 37/1985 e s.m.i. Esse erano normate nel previgente PRG sia come "zone agricole" che come zone "Csm - edilizia residenziale stagionale".
2. Vengono confermate eventuali cubature e superfici regolarmente assentite o legittimate anche con concessioni in sanatoria, che, in caso di demolizione e ricostruzione, non potranno comunque superare le quantità previste dal successivo comma 6. La demolizione e ricostruzione deve essere finalizzata esclusivamente alla realizzazione di edifici da adibire a usi stagionali.
3. Nel rispetto delle indicazioni del piano commerciale, sono consentite attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, con cambio di destinazione d'uso.
4. Nei lotti liberi afferenti gli ambiti costieri al di fuori della fascia di rispetto dei 150 m dalla battigia e negli ambiti agricoli è consentita oltre alla eventuale destinazione a verde di uso pubblico e la realizzazione di parcheggi di uso pubblico da realizzare in conformità a quanto stabilito per tale destinazione d'uso dagli artt. 112, 113 e 116, anche la destinazione residenziale stagionale con le modalità e le possibilità edificatorie di cui al successivo comma 6. Gli interventi edilizi nei lotti interessati dal regime di tutela "Aree di recupero" di cui all'art. 20 delle NTA del piano paesaggistico saranno subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al comma dell'art. 137.
5. In caso di demolizione e ricostruzione gli arretramenti di cui al comma successivo devono essere computati rispetto ai nuovi allineamenti stradali indicati negli elaborati di PRG.
6. Indici e parametri delle costruzioni

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| indice di edificabilità fondiaria: | IF: 0,30 |
| tipologia edilizia                 | isolata  |

|   |  |
|---|--|
| numero massimo piani fuori terra  | 1  |
| altezza massima   | 3,5 m.   |
| arretramenti dal margine stradale   | ≥ 5,00 m.  |
| distanza dai confini non edificati  | 5 m.   |
| distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016 |
| aderenza ad edifici   | Non ammessa  |

7. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni, oltre al rispetto del vincolo dell'indice di permeabilità di cui all'art. 34. al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

8. Le volumetrie e le superfici realizzate abusivamente e non sanabili sono sottoposte alle specifiche disposizioni di legge

#### **Art. 42. - Zona Ci\_2 – Tessuti con edifici isolati in ambito collinare**

1. Sono tipizzate come sottozona "Ci\_2" le parti del territorio, interessate da aree di espansione di edilizia stagionale nella zona collinare di Avola Antica, normate nel previgente PRG come zona "Csc".

2. Indici e parametri delle costruzioni

|   |  |
|---|--|
| indice di edificabilità fondiaria   | IF: 0,30   |
| tipologia edilizia  | isolata  |
| numero massimo piani fuori terra  | 1  |
| altezza massima   | 3,5 m  |
| arretramenti dal margine stradale   | ≥ 5,00 m.  |
| distanza dai confini non edificati  | 5 m.   |
| distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016 |
| aderenza ad edifici   | Non ammessa  |

3. Sono ammesse solo costruzioni isolate con tipologia a villa.

4. I piani cantinati possono essere realizzati anche oltre la sagoma dell'edificio soprastante nel rispetto dei distacchi e degli arretramenti minimi consentiti.

5. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni, oltre al rispetto del vincolo dell'indice di permeabilità di cui all'art. 34 al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche

(vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

6. Gli spazi liberi non edificabili debbono essere destinati a verde e progettati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei terreni e delle alberature esistenti che devono essere mantenute.

7. Le volumetrie e le superfici realizzate abusivamente e non sanabili sono sottoposte alle specifiche disposizioni di legge

#### **Art. 43. Zona Cs - Saturata**

1. Sono tipizzate come sottozona "Cs Saturata" le parti del territorio attuate completamente o per la maggior parte della loro estensione, in conformità al PRG previgente e quelle attuate in zone agricole ai sensi della Lr. n. 22/1996. Comprendono ambiti che erano normati come zone "C1 – Edilizia estensiva" e "C2 - Zona di espansione residenziale intensiva".

2. In tali zone, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di cubatura con mantenimento degli allineamenti stradali attuali.

3. In caso di demolizione e ricostruzione con standard sismici (per esempio, introduzione di smorzatori o dissipatori sismici) ed energetici superiori alle norme vigenti al momento dell'intervento (per esempio edifici NZEB, a energia quasi zero, anche prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di cui alla direttiva 2010/31/UE), è consentito un incremento di cubatura pari al 10% del volume esistente, anche con aumento del numero di elevazioni. Il superamento degli standard vigenti deve essere attestato con perizia giurata redatta dal progettista e corredata dalla documentazione tecnica di dettaglio esplicativa degli interventi previsti.

4. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, per il completamento degli interventi già oggetto di concessione edilizia o di piano di lottizzazione e per le nuove costruzioni gli indici e parametri urbanistici sono i seguenti:

- densità edilizia fondiaria massima:
  - mc/mq. 2,00 per le zone oltre i 1000 metri dalla battigia;
  - mc/mq 1,2 per le zone comprese tra i 500 e 1000 ml dalla battigia;
  - mc/mq 0,5 per le zone comprese tra i 150 ed i 500 ml. dalla battigia;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate, linea o a schiera;
- distanza dai confini: uguale alla metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;
- distanza minima dal ciglio delle strade: metri 5;
- altezza massima: 8,00 m; elevazioni: 2.

5. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni, oltre al rispetto del vincolo dell'indice di permeabilità di cui all'art. 34, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

**Art. 44. Piani di lottizzazione, programmi costruttivi e concessioni edilizie da PRG previgenti**

1. Comprendono le parti del territorio nelle quali sono stati parzialmente attuati o sono in itinere piani di lottizzazione, concessioni edilizie e altri titoli abilitativi, approvati in conformità ai PRG previgenti ed individuati nelle tavole di PRG.

2. In tali zone è consentito il completamento delle previsioni dei piani di lottizzazione originari, previo rilascio, ove necessario, di nuovo permesso di costruire conforme agli indici planivolumetrici e alle prescrizioni tipologiche previste in tali Piani di Lottizzazione.

3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione in quota proporzionale rispetto al volume oggetto della stessa, previa stipula, ove necessario, di nuova convenzione nelle forme di legge.

4. Nel caso di lotti interessati da concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere, contrassegnati sulle tavole di PRG con il simbolo CE, qualora l'iter di approvazione del titolo abilitativo non sia concluso alla data di approvazione delle presenti norme, lo stesso si intende decaduto e le aree interessate saranno sottoposte al regime normativo del presente PRG per le aree limitrofe.

## TITOLO III - LA CITTÀ DA TRASFORMARE

### CAPO I - PEREQUAZIONE - DEFINIZIONI

#### **ART. 45. Perequazione urbanistica**

1. Nelle parti di territorio, denominate “ambiti di perequazione” (AP) e “aree di perequazione di completamento” (PdC), il PRG applica la perequazione urbanistica al fine di acquisire gratuitamente le aree destinate a colmare il deficit di standard pregresso e quello per i nuovi abitanti da insediare, perseguendo l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati, dei diritti edificatori, attribuiti da PRG alle aree da trasformare, e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### **ART. 46. Ambiti di perequazione (AP) Definizione e obiettivi**

1. Costituiscono i comparti all’interno o ai margini della città consolidata, totalmente o parzialmente liberi che nel PRG previgente erano tipizzati, in prevalenza, come aree a standard. Per la loro ampiezza e per le loro caratteristiche intrinseche, gli ambiti di perequazione risultano di particolare valenza per gli obiettivi del PRG.

2. L’attuazione degli AP costituisce opportunità essenziale per il conseguimento della qualità urbana e del recupero di identità della città. Essi definiscono parti dell’insediamento oggi abbandonate o sottoutilizzate la cui trasformazione consentirà al Comune di acquisire gratuitamente aree destinate a colmare il deficit di standard pregresso e soddisfare le quantità di servizi necessari alla popolazione da insediare aumentando la densità del sistema insediativo, in coerenza con i principi di sostenibilità che informano il PRG.

3. Negli AP il PRG prevede l’insediamento di residenze, di funzioni e attività terziarie private e nuovi spazi urbani e ambientali qualificati (nuove infrastrutture, verde, attrezzature pubbliche) con un mix funzionale in grado di generare rinnovamento urbano e riqualificazione anche nell’ambito urbano limitrofo.

#### **ART. 47. AP - Classificazione**

1. Il PRG individua 19 AP, distinti in funzione della loro vocazione **prevalente** come di seguito elencati:

- 10 AP a vocazione residenziale, di cui uno (AR\_8) destinato a edilizia residenziale pubblica, convenzionata e sovvenzionata e uno (AR\_10) destinato a edilizia residenziale stagionale, denominati da “AR\_1” a “AR\_10”;
- 2 AP a vocazione artigianale e commerciale, denominati “AC\_1” e “AC\_2”;
- 3 AP a vocazione ricettiva, denominati da “ARi\_1” a “ARi\_3”;
- 2 AP destinati a parco, comprendenti attività ricettive, denominati “ARi\_PA e “ARi\_PU”;
- 2 AP a vocazione residenziale e ricettiva, denominato “ARt”;
- 1 AP destinata ad attività connesse al nuovo porto turistico, denominata “ARip”.

2. La scheda norma di ciascun AP indica le percentuali di volumi da attribuire alla vocazione prevalente. La quota di volume residua, ove prevista, potrà essere destinata ad altre funzioni compatibili, come definite nel comma successivo.

3. Funzioni compatibili:
  - per le AP “AR\_” residenziali: **commerciale, direzionale e ricettiva;**
  - per le AP “ARi\_” ricettive: **residenziale;**
  - per le AP “ARi\_P” parchi: **ricreativa, sportiva, culturale;**
  - per le AP “ARip” portuale: **ricettiva.**
4. In particolare, la funzione residenziale si intende sempre compatibile anche con le seguenti funzioni.
  - Terziaria direzionale e di servizio;
  - Terziaria commerciale, con le prescrizioni del Piano Commerciale;
  - Ricettiva;
  - Autorimesse o parcheggi, anche multipiano o interrati;
  - Produttiva, escludendo attività industriali od opifici, sono consentite esclusivamente attività artigianali non nocive e moleste od inquinanti.
5. La funzione Direzionale comprende:
  - Attività amministrative e culturali,
  - Interesse comune,
  - Commerciale, con le prescrizioni del Piano Commerciale
6. L' AP AR\_10, in considerazione delle risultanze delle indagini e delle prescrizioni contenute nello Studio Geologico propedeutico al presente PRG, potrà essere attuato esclusivamente a seguito di studi di dettaglio, supportati da indagini specialistiche, finalizzati a verificare la sussistenza dei rischi derivanti dalla presenza di faglie, in conformità a quanto prescritto dal medesimo Studio Geologico e dalle normative vigenti, al fine di rideterminare la fascia di inedificabilità attualmente indicata. La redazione di tali studi resta a carico dei proprietari interessati. Nel caso in cui tali studi attesteranno la possibilità di attuare l'AP, il consorzio dei proprietari dovrà procedere alla redazione del progetto attuativo conformandosi alle indicazioni contenute nella scheda norma.

#### **ART. 48. Perequazione di completamento (PdC)**

1. Il PRG, individua degli ambiti, nelle zone di completamento B, a cui si applica il principio della perequazione urbanistica, attribuendo ai suoli, differenziati come destinazioni d'uso, dei plafond definiti in base alle capacità edificatorie derivanti dallo stato giuridico definito nel PRG previgente. Tali valori di plafond sono indicati nella tabella di cui al comma successivo che definisce anche le modalità di attuazione delle stesse. Tutti gli ambiti di cui al presente articolo nelle zone di concentrazione volumetrica hanno destinazione residenziale, a esclusione della PdC\_10 dove è consentita esclusivamente la destinazione commerciale (pubblici esercizi).

1bis. Le soluzioni planimetriche nell'ambito delle aree Pdc, riportate negli elaborati grafici di zonizzazione, potranno subire variazioni nel rispetto dei rapporti di cessione minimi di cui al comma 2;

2. I valori delle aree da cedere indicati nella successiva tabella sono indicativi e potranno subire variazioni in sede di redazione dei progetti per il rilascio del permesso di costruire. In ogni caso, dovranno essere rispettati i seguenti rapporti di cessione minimi:

- Zone B1 e B2: 50%
- Zone B4: 40%

| PdC    | Superficie fondiaria Sf<br>mq | ZTO Prg 2011     | ZTO Prg 2016 | PARAMETRI URBANISTICI        |                           |                        |   | CESSIONI (mq) |          |           |                  |                                  | Comparto di intervento | Abitanti |
|--------|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|---|---------------|----------|-----------|------------------|----------------------------------|------------------------|----------|
|        |                               |                  |              | Indice fondiario if<br>mc/mq | Volume di ambito Va<br>mc | Volume totale Vt<br>mc | Zona di concentrazione<br>volumetrica ZCV<br>mq | Viabilità     | Verde    | Parcheggi | Interesse comune | Percorsi pedonali e<br>ciclabili |                        |          |
| PdC 1  | 3.068                         | non normata      | B4           | 0,4                          | 1.227,2                   |                        | 1.838   | 0             | 685      | 235       | 0                | 310                              | unico                  | 12       |
| PdC 2  | 1.633                         | non normata      | B4           | 0,4                          | 653,2                     |                        | 980   | 0             | 580      | 0         | 0                | 73                               | unico                  | 7        |
| PdC 3  | 1.472                         | Br6              | B4           | 2                            | 2.944,0                   |                        | 884   | 0             | 0        | 588       | 0                | 0                                | unico                  | 29       |
| PdC 4  | 1.462                         | Br6              | B4           | 2                            | 2.924,0                   |                        | 878   | 0             | 584      | 0         | 0                | 0                                | unico                  | 29       |
| PdC 5  | 5.018                         | Fu               | B2           | 1,5                          | 7.527                     |                        | 2.220   |               | 2.798    |           |                  |                                  | unico                  | 75       |
| PdC 6  | 2.661                         | Br 1 e Viabilità | B2           | 2                            | 5.322                     |                        | 1.331   | 638           | 692      |           |                  |                                  | unico                  | 53       |
| PdC7   | 3.611                         | Br1, Fs, P       | B2           | 2                            | 7.222,0                   |                        | 1.629   | 40            | 1.424    | 518       | 0                | 0                                | unico                  | 72       |
| PdC 8  | Soppressa                     |                  |              |                              |                           |                        |   |               |          |           |                  |                                  |                        |          |
| PdC 9  | 2.594                         | BR 1 e Viabilità | B2           | 2,87                         | 7.450                     |                        | 1.325   | 955           |          | 314       |                  |                                  | unico                  | 75       |
| PdC 10 | 4.332                         | non normata      | B4           | 0,4                          | 1.732,8                   |                        | 2.603   | 0             | 1.509    | 0         | 0                | 220                              | unico                  | 0        |
| PdC 11 | 868                           | Br6              | B4           | 2                            | 1.735,56                  |                        | 560,83  | 50            | 256,95   | 0         | 0                | 0                                | unico                  | 17       |
| PdC 12 | 7.312                         | Fs, P            | B1           | 0,4                          | 2.924,8                   |                        | 2.957,5   | 482           | 1.530,92 | 749,66    | 1.441,3          | 150,66                           | unico                  | 29       |
| PdC 13 | 3.432                         | Fu               | B4           | 0,4                          | 1.372,964                 |                        | 2.089,97  | 0             | 0        | 1.232,4   | 0                | 110                              | unico                  | 14       |

Tab.1 – Ambiti di Perequazione di completamento e relativi parametri urbanistici

#### ART. 49. Plafond perequativo (PLA)

1. A seguito di specifico studio, alle aree situate negli ambiti di perequazione sono stati attribuiti indici di edificabilità territoriale, definiti “plafond perequativi”, in relazione alle caratteristiche urbanistiche e giuridiche di tali aree.
2. I plafond sono riportati nelle Schede Norma di ciascun ambito di perequazione. Essi danno luogo a una capacità edificatoria proporzionale alla percentuale di superficie di proprietà, indipendentemente dalla posizione degli immobili nell’ambito del comparto e dalla loro destinazione.
3. Il PLA non si applica alle aree già di proprietà pubblica e nelle aree già asservite a seguito di concessioni edilizie già rilasciate, ricomprese all’interno dei comparti,
4. Al fine dell’attuazione nella AR\_PU, per gli edifici esistenti, dotati di titolo abilitativo, si considera una superficie fondiaria pari a 5 volte la superficie coperta. Tale superficie fondiaria sarà detratta da quella considerata per il calcolo del plafond edilizio.
5. I plafond edilizi sono espressi in mc/mq.

#### ART. 50. Usi transitori nelle AP e PdC

1. Nelle more della attuazione delle previsioni di cui al presente titolo sono consentiti gli usi temporanei normati dagli artt. 90 delle presenti norme esclusivamente nelle zone

del comparto destinate alla cessione.

2. Per lo svolgimento di tali usi possono essere realizzate esclusivamente strutture facilmente rimovibili.

3. Tali usi devono essere autorizzati con provvedimento nel quale si indica che esse non possono pregiudicare in alcun modo l'attuazione del comparto e che non danno diritto ad alcun indennizzo e previa rinuncia espressa dei proprietari al maggior valore derivante da tali interventi, ai fini della formazione del comparto.

## CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

### ART. 51. - Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi previsti negli AP, e nelle aree di PdC, in ragione del preminente interesse pubblico alla riqualificazione del tessuto urbano mediante interventi unitari, è regolata dalle vigenti normative di legge - statali e regionali - relative ai comparti, il cui perimetro dovrà obbligatoriamente coincidere con quello degli AP, o di eventuali sotto comparti da individuare a cura dei proponenti, con le modalità di cui all' Art. 76 delle presenti norme. L'attuazione degli AP potrà essere di iniziativa pubblica o privata.
2. Per la realizzazione ad iniziativa di privati degli interventi edificatori previsti dal PRG, le proprietà, se diverse, dovranno riunirsi in consorzio. Nel comparto o sotto comparto dell'ambito di perequazione, il consorzio ripartirà proporzionalmente benefici ed oneri, consentendo la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di tutte le superfici destinate a servizi pubblici.
3. Negli ambiti di perequazione non è consentita alcuna attività edilizia, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, fino all'approvazione di appositi piani urbanistici di attuazione, redatti per l'intera area così come individuata negli elaborati di PRG secondo le prescrizioni ed indicazioni di apposite Schede Norma ed alla stipula della relativa convenzione di comparto.

### ART. 52. AP - Volumetrie esistenti

1. Negli AP le capacità edificatorie generate dalle volumetrie esistenti alla data di presentazione del PRG al Consiglio comunale, potranno essere fatte valere solo per immobili legittimamente costruiti o sanati. Tale legittimità dovrà essere asseverata da una perizia giurata, con esplicito riferimento ad atti probatori.
2. Le edificazioni esistenti incrementano il volume prodotto dal plafond edilizio come di seguito definito:

- a. Volumetrie non utilizzate e degradate: **Volume esistente**
- b. Volumetrie utilizzate da almeno tre anni a far data dalla presentazione del PRG al Consiglio Comunale, comprovato dalle utenze di servizi: **Volume esistente incrementato del 100%**

Le superfici dei garages esistenti, asserviti alle abitazioni, e quelle relative ai volumi tecnici, non producono incrementi.

7. Nelle Schede Norma e per il calcolo del dimensionamento del P.R.G, le quantità di volumi presenti all'interno di ciascuna AP sono state stimate presuntivamente considerando le edificazioni presenti in cartografia tutte legittime e abitate.

### ART. 53. AP - Assetto dei suoli

1. Gli elaborati di PRG e le apposite Schede Norma individuano all'interno degli ambiti di perequazione l'assetto finale del comparto, localizzando e dimensionando, in riferimento al rapporto di cessione previsto:
  - le aree da cedere al Comune destinate ad infrastrutture viarie;
  - le aree da cedere al Comune destinate a verde, parcheggi istruzione ed

- attrezzature pubbliche di interesse comune, necessarie a soddisfare lo standard di legge connesso alla popolazione da insediare;
- le ulteriori aree di cessione perequativa destinate a verde, parcheggi ed attrezzature pubbliche di interesse comune;
  - le aree di concentrazione delle volumetrie realizzabili (ZCV).
2. L'assetto planimetrico di tali aree potrà essere variato, senza modificare le quantità di superficie fondiaria indicata nella tabella della Scheda Norma, e comunque nei limiti delle invariati e delle prescrizioni previste nelle stesse schede.
  3. Per ciascun AP, la Scheda Norma individua la percentuale massima di Volume realizzabile, suddiviso per destinazioni d'uso.
  4. Nei casi in cui la zona di concentrazione è contraddistinta dal simbolo specifico in esso vige l'obbligo di allocare destinazioni d'uso indicate dal simbolo.

#### **ART. 54. AP - Indici e parametri**

1. Gli indici e i parametri degli AP sono quelli specificati nelle Schede Norma di ogni singola area.
2. Le schede definiscono in particolare:

##### **Parametri Perequativi**

##### **Per le AP a vocazione residenziale "AR\_"**

**Superficie Territoriale (ST)** – Superficie complessiva dell'intero comparto che costituisce l'ambito di perequazione.

**Superficie Pubblica Esistente (SP)** – La superficie complessiva delle infrastrutture per la mobilità, degli spazi pubblici (compresi marciapiedi, parcheggi, piazze) e di tutte le altre aree già di proprietà comunale.

**Superficie Fondiaria Esistente (SFE)** – La superficie fondiaria degli eventuali lotti ricompresi all'interno dell'AP che rimangono nello stato attuale e ai quali non si applica il plafond perequativo.

**Superficie Territoriale Netta (STN)** – La Superficie Territoriale (ST) al netto della Superficie Pubblica Esistente (STN = ST – SP). È la superficie a cui viene attribuito potenziale edificatorio.

**Volume Utile (VU)** – Il volume (così come definito dal Regolamento edilizio), complessivamente realizzabile. Si ottiene applicando il Plafond Perequativo (PLA) alla Superficie Territoriale Netta (STN).

**Quota Residenziale (QR)** – Percentuale di destinazione d'uso residenziale, sul Volume Utile (VU) prevista all'interno dell'ambito di perequazione.

**Volume Utile Residenziale (VUR)** – Il totale del volume utile a destinazione d'uso residenziale realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. È ottenuto dall'applicazione della Quota Residenziale (QR) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUR = VU \times QR$ .

**Volume Utile altre Destinazioni (VUD)** - Il totale del volume utile a destinazione d'uso diversa dal residenziale, realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. Si ottiene dall'applicazione della quota rimanente per le altre destinazioni ( $1-QR$ ) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUD = VU \times (1-QR)$ .

**Rapporto minimo Di Cessione (RDC)** – Percentuale minima di superficie

territoriale da cedere al Comune. Da tale parametro è esclusa la superficie da cedere per viabilità.

**Superficie Fondiaria (SF)** – La superficie rimanente all'interno dell'ambito di perequazione, al netto delle aree di cessione e della viabilità. La superficie fondiaria, che costituisce la porzione di superficie territoriale che rimane di proprietà privata, si determina applicando il rapporto di cessione (RDC) alla Superficie Territoriale Netta (STN), e scorpendo la superficie da cedere per viabilità, ovvero  $SF = STN \times (1 - RDC) - SVI$ .

**Popolazione Insegiabile da plafond (PI)** – La popolazione complessivamente insegiabile in riferimento al Volume utile Residenziale (VUR), calcolata prevedendo per ciascun abitante una quota di volume utile pari a 100 mc, ovvero  $PI = VUR/100$ .

#### **Per le AP a vocazione ricettiva “Ari\_”, a parco agricolo “Ari\_PA” e residenziale turistica “ARt”**

**Quota Turistica-ricettiva (QTR)** – Percentuale di destinazione d'uso turistico-ricettivo sul Volume Utile (VU), prevista all'interno dell'ambito di perequazione.

**Volume Utile Turistico-Ricettivo (VUTR)** – Il totale del volume utile a destinazione d'uso turistico ricettivo realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. È ottenuto dall'applicazione della Quota Turistico Ricettiva (QTR) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUTR = VU \times QTR$ .

**Volume Utile Residenziale (VUR)** - Il totale del volume utile **massimo** a destinazione residenziale, realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. Si ottiene dall'applicazione della quota rimanente dal volume turistico ricettivo (1-QR) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUR = VU \times (1 - QR)$ . Tale volume può essere anche minore, qualora si prevedano altre funzioni compatibili, diverse da quella residenziale.

#### **Per le AP a vocazione commerciale “AC\_”**

**Quota Commerciale (QC)** – Percentuale di destinazione d'uso commerciale sul Volume Utile (VU) prevista all'interno dell'ambito di perequazione.

**Volume Utile Commerciale (VUC)** – Il totale del volume utile a destinazione d'uso commerciale realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. È ottenuto dall'applicazione della Quota Commerciale (QC) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUC = VU \times QC$ .

#### **Per la AP a vocazione portuale “ARip”**

**Volume Utile Portuale (VUP)** Il totale del volume utile destinato ad attrezzature e servizi portuali realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. È ottenuto dall'applicazione della Quota Turistica-Ricettiva (QTR) al Volume Utile (VU), ovvero  $VUP = VU \times (1 - QTR)$ .

#### **Per le AP a vocazione parco urbano “Ari\_PU”**

**Superficie Coperta stimata (SC)** – Superficie coperta complessiva di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito di perequazione.

**Quota turistica-Ricettiva-Ricreativa (QRR)** – Percentuale di destinazione d'uso turistica-ricettiva-ricreativa prevista all'interno dell'ambito di perequazione.

**Fattore di Pertinenza (FP)** – Percentuale (5%) da applicare alla superficie coperta di ciascuno degli edifici ricadenti all'interno dell'ambito di perequazione per la determinazione della superficie pertinenziale totale.

**Superficie Pertinenziale totale (SPER)** – Superficie pertinenziale convenzionale complessiva, relativa a tutti gli edifici presenti nell'ambito di perequazione che risulta esclusa dall'applicazione del Plafond perequativo (PLA), ovvero  $SPER = SC \times FP$ .

**Superficie Applicazione Plafond (SAP)** – Superficie complessiva dell'ambito di perequazione al netto di tutte le superfici pubbliche esistenti e di quelle a cessione, ovvero  $SAP = STN \times (1-RDC)$

**Superficie Applicazione Plafond Netta (SAPN)** La superficie complessiva dell'ambito di perequazione, depurata dalla superficie pertinenziale stretta di tutti gli edifici presenti, sulla quale risulta possibile applicare il Plafond (PLA), ovvero  $SAPN = SAP-SPER$ .

**Volume Utile turistico-Ricettivo-Ricreativo (VURR)** – Il totale del volume utile a destinazione d'uso turistica-ricettiva e ricreativa realizzabile all'interno dell'ambito di perequazione. È ottenuta dall'applicazione della Quota Turistica-Ricettiva-Ricreativa (QRR) al Volume Utile (VU), ovvero  $VURR = VU \times QRR$ .

### **Incentivi volumetrici**

**Volumetria Residenziale Esistente (VRE)** – La sommatoria dei volumi degli edifici a destinazione d'uso residenziale, ricadenti all'interno dell'AP.

**Volumetria altre Destinazioni Esistente (VDE)** - La sommatoria dei volumi degli edifici a destinazione d'uso non residenziale, ricadenti all'interno dell'AP.

**Incentivo Demolizioni (ID)** – Percentuale di volume realizzabile in aggiunta a quella già esistente ( $VRE + VDE$ ), quale meccanismo premiale per incentivare la demolizione dei volumi esistenti, calcolato con le modalità di cui all'art. 52.

**Volume Incentivato da Demolizioni (VID)** – Nuovo volume realizzabile a seguito della applicazione dell'incentivo Demolizioni (ID) ovvero  $VID = ID \times (VRE + VDE)$ .

**Popolazione Insediata (PIN)** – Il numero di abitanti insediati nei volumi residenziali esistenti per i quali si prevede la demolizione calcolato considerando per ciascun abitante una quota di volume pari a 100 mc, ovvero  $PIN = VRE/100$ .

**Incentivo da interventi di Mitigazione e Adattamento (IMA)** – Percentuale di volume realizzabile in aggiunta a quella già esistente, quale meccanismo premiale per operazioni di mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico, da realizzare all'interno dell'ambito di perequazione. L'incremento massimo ottenibile (a seguito dell'attuazione di tutte le misure previste all'art. 64) sarà pari al 20%.

**Volume incentivato da interventi di Mitigazione e Adattamento (VMA)** – Nuovo volume realizzabile a seguito della applicazione dell'incentivo Demolizione (ID) ovvero  $VMA = IMA \times (VU + VID)$ .

**Incentivo Trasferimento Cubatura da altre ZTO (ITC)** – Percentuale di volume realizzabile in aggiunta a quella già esistente, quale meccanismo premiale per operazioni di demolizione di volumi in altre ZTO e successiva sistemazione di spazi pubblici con criteri di mitigazione e adattamento agli effetti del cambiamento climatico. Il volume demolito, debitamente incrementato del 100%, potrà essere utilizzato all'interno dell'ambito di perequazione, fino al raggiungimento di un incremento massimo pari al 20% del volume già realizzabile (da plafond e incentivi) all'interno dell'ambito di perequazione in oggetto.

**Volume incentivato per Trasferimento Cubatura da altre ZTO (VTC)** – Nuovo volume realizzabile a seguito della applicazione dell'incentivo da trasferimenti di cubatura da altre ZTO (ITC) ovvero  $VTC = ITC \times (VU + VID + VMA)$ .

**Volume complessivo da Incentivi (VI)** – Nuovo volume realizzabile a seguito dell'eventuale applicazione dei tre incentivi previsti: di demolizione (VID), da mitigazione e adattamento (VMA) e da trasferimenti da altre ZTO (VTC). Esso è pari a  $VI = VID + VMA + VTC$ .

**Popolazione Insediabile Aggiuntiva (PIA)** – Il numero di abitanti aggiuntivi, insediabili all'interno dell'ambito di perequazione a seguito dell'eventuale applicazione dei tre incentivi previsti, al netto degli abitanti già insediati nei volumi oggetto di demolizione. Esso è calcolato prevedendo per ciascun abitante una quota di volume pari a 100 mc, ovvero  $PIA = (VI \times QR)/100 - PIN$ .

### **Volumi e popolazione complessivi**

**Volume Totale (VT)** – La volumetria massima realizzabile nel comparto della AP utilizzando pienamente sia il Plafond perequativo (PLA) e tutti gli incentivi volumetrici di cui al paragrafo precedente, ovvero  $VT = VU + VI$

**Volume Totale Residenziale (VTR)** – La parte della volumetria totale a destinazione residenziale, ovvero  $VTR = VT \times QR$ . Qualora la prevalenza è Turistica-Ricettiva,  $VTR = VT \times (1-QTR)$

**Volume Totale Turistico-Ricettivo (VTTR)** – La parte della volumetria totale a destinazione residenziale, ovvero  $VTTR = VT \times QTR$

**Volume Totale Commerciale (VTC)** – La parte della volumetria totale a destinazione residenziale, ovvero  $VTC = VT \times QC$

**Volume Totale Portuale (VTP)** – La parte della volumetria totale destinata ad attrezzature e servizi portuali, ovvero  $VTP = VT \times (1-QTR)$

**Volume altre destinazioni (VTD)** – La parte della volumetria totale che residua rispetto alla destinazione prevalente della AP, ovvero  $VTD = VT \times (1 - QR)$  nel caso in cui la destinazione d'uso prevalente sia residenziale, oppure  $VTD = VT \times (1-QTR)$  nel caso di prevalenti funzioni turistiche-ricettive.

**Popolazione Insediabile Totale (PIT)** – Numero di abitanti complessivamente insediabili all'interno dell'ambito di perequazione, da determinare come somma del contributo di Popolazione Insediabile da plafond (PI), e del contributo di Popolazione Insediabile Aggiuntiva (PIA), secondo la relazione  $PIT = PI + PIA$ .

### **Cessione Aree**

**Viabilità di progetto (SVI)** – La superficie impegnata dalla viabilità di progetto (sia nuovi tracciati che potenziamenti e regolarizzazioni di tracciati esistenti), al netto della quota parte già di proprietà pubblica, che deve essere ceduta per la realizzazione delle opere di viabilità.

**Superficie per Standard (SST)** – Superficie complessiva da cedere per il reperimento di tutte le attrezzature e servizi previsti all'art 3 del D.I. 1444/68 (Verde, Istruzione, Parcheggi, Interesse Comune) determinata sulla base della Popolazione Insediabile Totale (PIT), secondo la relazione  $SST = PIT \times 18$ . La Scheda Norma riporta il dettaglio dei valori da cedere per ciascuna tipologia di attrezzatura. La scheda norma riporta i valori riferiti alla Popolazione Insediabile Totale (PIT). Tale valore potrà diminuire nel caso in cui non si utilizzino gli incentivi previsti nella loro totalità. A tale diminuzione corrisponderà un pari aumento della

superficie da cedere oltre lo standard di cui al punto successivo.

**Superficie totale Oltre Standard (SOS)** – La Superficie minima aggiuntiva da cedere da parte dei privati oltre a quella da cedere per Standard (SST). Le quantità indicate nella Scheda Norma sono quelle corrispondenti allo schema planimetrico indicato e sono, distinte per tipo di attrezzature. Esse potranno variare in misura non superiore al 5%, per ciascun tipo di attrezzatura e in totale, rispetto al valore indicato. Tale variazione deve in ogni caso essere giustificata in funzione di un migliore assetto planimetrico rispetto a quello indicato dalla scheda norma.

**Superficie da cedere per Verde** – La superficie impegnata dal verde di progetto, al netto della quota parte già di proprietà pubblica, che deve essere ceduta per la realizzazione delle aree verdi. Tale superficie è la somma delle superfici cedute per standard urbanistico e delle aree cedute oltre standard.

**Superficie da cedere per Istruzione** - La superficie impegnata dalle attrezzature per l'istruzione qualora non prevista nel disegno della scheda norma dell'ambito di perequazione, sebbene regolarmente calcolata nella scheda parametrica, non deve essere ceduta. Tale superficie è da ritenersi compensata delle previste cessioni del verde oltre standard.

**Superficie da cedere per Parcheggi** - La superficie impegnata dai parcheggi pubblici di progetto, al netto della quota parte già di proprietà pubblica, che deve essere ceduta per la realizzazione di parcheggi pubblici. Tale superficie è la somma delle superfici cedute per standard urbanistico e delle aree cedute oltre standard. Le aree cedute oltre standard comprendono altresì le cessioni previste per le superfici commerciali da insediare negli ambiti di perequazione.

**Superficie da cedere per Interesse Comune** - La superficie impegnata dalle attrezzature per l'interesse comune qualora non prevista nel disegno della scheda norma dell'ambito di perequazione, sebbene regolarmente calcolata nella scheda parametrica, non deve essere ceduta. Tale superficie è da ritenersi compensata delle previste cessioni del verde oltre standard.

**Superficie Totale da Cedere (STC)** – La superficie complessiva da cedere in funzione del Rapporto di Cessione (RDC), somma delle superfici da cedere per viabilità (SVI), Standard (SST) e oltre standard (SOS). Qualora le schede norma riportino un valore di superficie complessiva da cedere superiore a quanto stabilito applicando il rapporto minimo di cessione, l'eccedenza di superficie, la cui cessione non è obbligatoria, è da considerare funzionale al disegno della scheda norma.

## **Parametri Edilizi**

**Altezza massima Edifici (HE)** – Altezza massima fuori terra consentita per gli edifici realizzabili all'interno delle Superfici Fondiaria (SF), calcolata con le modalità definite dal Regolamento Edilizio.

**Tipo edilizio compatibile (T)** – Tipo edilizio utilizzabile all'interno delle Superfici Fondiarie (SF). È possibile proporre insediamenti che comprendono mix tipologici fra quelli elencati nella scheda norma o tipologie insediative innovative e sperimentali comunque riconducibili a quelli codificati (ad esempio, introduzione di alloggi duplex con aggregazione in linea).

**Rapporto di permeabilità (RP)** – È il rapporto tra la superficie fondiaria permeabile e l'intera superficie fondiaria (SF).

## **ART. 55. AP - Scheda Norma**

1. Le Schede Norma sono composte dai seguenti elaborati:

- elaborato grafico
  - Schema progettuale (in scala 1:2.000 o 1:5.000) contenente le Invarianti, le Prescrizioni e l'Ipotesi di Progetto;
- tabella parametri
  - contenente i parametri urbanistici ed edilizi vincolanti da rispettare per il progetto definitivo dell'ambito di perequazione come definiti all'art. 54 (AP - indici e parametri) ed articolati in Parametri perequativi, Incentivi volumetrici, Volumi e popolazioni complessivi, Cessione aree per standard, Cessione aree oltre lo standard, Parametri edilizi.

## **ART. 56. AP - Scheda Norma – Invarianti**

1. Le Invarianti presenti nella Scheda Norma hanno lo scopo di indicare le componenti del progetto del comparto edificatorio, che costituisce l'ambito di perequazione, che dovranno essere realizzate in assoluta conformità a quanto specificato negli elaborati grafici. Le invarianti, di seguito esplicitate in dettaglio, per ciascuna delle voci di legenda, hanno validità generale, qualora non diversamente specificato nella Scheda Norma.

### Perimetro ambito di perequazione

Individua, tramite apposito simbolo, i confini della porzione di territorio comunale oggetto di trasformazione secondo il meccanismo della perequazione urbanistica. Eventuale contrasto emergente tra il perimetro di un'area AP fissato nelle tavole della zonizzazione e quello riportato nella scheda norma relativa alla medesima area dovrà assumersi per l'attuazione il primo perimetro.

### Aree escluse dall'ambito di perequazione

All'interno dell'ambito di perequazione vengono individuati tutti gli immobili che sono esclusi dall'attuazione del comparto edificatorio e che non beneficiano dunque delle trasformazioni attraverso l'applicazione del plafond perequativo e la determinazione delle nuove volumetrie.

### Istruzione, Interesse Comune, viabilità di progetto e servizi di Interesse Generale

Rappresentano le aree dei servizi e delle attrezzature da standard e generali, ma anche dei nuovi assi di viabilità pubblica che dovranno essere cedute al Comune in assoluta conformità a quanto specificato negli elaborati grafici.

### Parcheggi a raso, interrati e multipiano

Le aree destinate a parcheggio a raso dovranno essere realizzate con pavimentazioni permeabili e prevedere un'adeguata copertura arborea. Potranno anche ospitare pensiline di copertura a supporto di eventuali sistemi di produzione locali di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici). I parcheggi devono essere inoltre conformi a quanto stabilito nella Parte II, Titolo II Capo III delle presenti norme.

Le aree destinate a parcheggio, contraddistinte dal simbolo di parcheggio interrato dovranno essere realizzate esclusivamente sotto il livello stradale o dell'area

verde limitrofa.

Oltre ai parcheggi indicati graficamente negli elaborati di piano potranno essere realizzati altri parcheggi interrati, esclusivamente nelle zone di verde pubblico. Essi possono essere computati al fine del rispetto delle quantità minime a standard previste per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale di cui all'art. 5.2 del DI 1444/1968.

## **ART. 57. AP - Scheda Norma – Prescrizioni**

2. Gli elementi prescrittivi presenti nella Scheda Norma hanno lo scopo di fornire le indicazioni per la realizzazione del progetto del comparto edificatorio che costituisce l'ambito di perequazione. Le prescrizioni, di seguito esplicitate in dettaglio, per ciascuna delle voci di legenda, hanno validità generale, qualora non diversamente specificato nella scheda norma.

### Aree verdi/piazze/parcheggi

In corrispondenza delle aree verdi di cessione, contrassegnate da specifico simbolo, è possibile prevedere, nel quadro del progetto complessivo dell'ambito di perequazione, una sistemazione del verde che preveda una parte destinata a piazza, eventualmente dotata di una limitata area di parcheggio funzionale alla sua fruizione. L'area destinata a parcheggio dovrà essere regolata da quanto disposto all'art. 112 "Parcheggi - norme generali". La piazza, dovrà essere realizzata con opportuna dotazione di arredo urbano, aree ombreggiate e alberature di alto fusto e dovrà essere strutturata in modo da garantire la continuità delle aree verdi in cui è inserita. La sua superficie dovrà essere permeabile per almeno il 40%.

### Ampiezza minima del parco

In corrispondenza degli ambiti di parco contrassegnati dal simbolo così denominato, la limitrofa superficie fondiaria dovrà essere individuata in modo da garantire un'ampiezza minima del parco pari a mt 30.

### Percorsi ciclabili

All'interno delle aree verdi contraddistinte dal simbolo, dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali il cui tracciato dovrà attenersi, a meno di variazioni non sostanziali, dovute all'ottimizzazione delle geometrie e delle pendenze del percorso, alle previsioni individuate sulla Scheda Norma e con le caratteristiche tecniche previste dalle norme vigenti. Negli ambiti di perequazione Ari\_PA (Parco agricolo) e Ari\_PU (Parco urbano) i percorsi ciclabili possono essere variati anche nel tracciato a condizione di garantire la continuità del percorso e i punti di accesso sui perimetri della AP. La pista, di ampiezza minima pari a 5,00 m, dovrà essere integrata all'interno del parco e lungo essa dovranno essere previste aree di sosta e accessi dotati di rastrelliere o altri sistemi per il parcheggio delle biciclette. Gli accessi alla pista dovranno essere dotati di sistemi di dissuasione per i veicoli motorizzati. All'interno delle aree verdi, la loro pavimentazione dovrà essere in misto stabilizzato o altri materiali permeabili, con esclusione di asfalti, cementi e altre pavimentazioni impermeabili e conformemente a quanto disposto all' art. 109 delle presenti NTA "Percorsi pedonali e ciclabili". I suoli su cui ricadono i tracciati dei percorsi ciclabili saranno oggetto di cessione anche quando si sviluppino al di fuori delle aree oggetto di cessione.

### Accessi al parco

Nell'individuazione delle superfici fondiarie, gli accessi al parco dovranno essere garantiti da aree verdi di ampiezza non inferiore a 10,00 m, da individuare in corrispondenza del simbolo grafico che le contraddistingue. Qualora il disegno non presenti il simbolo di accesso al parco, esso è da intendersi pari a 10,00 m se al margine di una strada locale, se in prossimità del confine dell'ambito di perequazione o se compreso tra ambiti di superfici fondiarie e attrezzature pubbliche.

#### Accessi ai parcheggi e alle ZCV

Gli accessi dalla viabilità pubblica ai parcheggi ed alle zone di concentrazione volumetrica, dovranno essere localizzati soltanto lungo il fronte della superficie sul quale insiste l'apposito simbolo. L'attraversamento delle zone a verde, dovrà essere a raso e realizzato con pavimentazioni permeabili senza interposizione di cordoli, differenze di quota o cigli in rilievo rispetto al piano della fascia verde. Esse dovranno avere ampiezza sufficiente a garantire la marcia dei veicoli nei due sensi e idonei camminamenti pedonali, opportunamente separati dallo spazio carrabile

#### Attraversamenti protetti

In corrispondenza dei tratti di carreggiata evidenziati sulla Scheda Norma dal simbolo così denominato, dovranno essere realizzati attraversamenti protetti per dare continuità ai percorsi ciclo pedonali e/o consentire l'attraversamento delle carreggiate in condizioni di sicurezza e di fluidità del traffico.

Particolare attenzione va destinata all'attrezzatura degli attraversamenti pedonali in prossimità di edifici scolastici, di culto e di altri attrattori di utenza pedonale debole, prevedendo sulla carreggiata la presenza di limitatori di velocità veicolari, l'ampliamento trasversale dei marciapiedi, l'uso di pavimentazioni permeabili di colore differente rispetto alla carreggiata veicolare, ed altri accorgimenti utilizzati per le tecniche di moderazione del traffico.

#### Concentrazioni volumetriche turistico-ricettive e commerciali-produttive

Negli ambiti di perequazione vengono individuati, con appositi simboli, le superfici fondiarie che dovranno ospitare funzioni a prevalenza diversa da quella residenziale, ed in particolare turistico-ricettive, commerciali e produttive.

#### Allineamenti obbligatori

In corrispondenza delle aree da destinare a superfici fondiarie, sono riportati alcuni allineamenti che circoscrivono gli ambiti della superficie fondiaria entro cui insediare i corpi di fabbrica. Tali limiti rimangono validi, qualunque sia l'assetto della superficie fondiaria, individuato dal progetto del comparto. In corrispondenza degli ambiti fondiari contrassegnati dal simbolo di allineamento obbligatorio, i corpi di fabbrica dovranno essere obbligatoriamente disposti lungo la linea individuata.

#### Bonifica alveo torrentizio

Nelle aree individuate da specifico simbolo, dovranno prevedersi interventi di rinaturalizzazione delle incisioni torrentizie e delle contigue aree umide con azioni di ingegneria naturalistica. L'intervento dovrà essere oggetto di un progetto unitario che preveda la rimozione di eventuali manufatti che ostruiscono e alterano il normale deflusso delle acque, la ripiantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone per tutelare, ripristinare e valorizzare i valori ecologico-ambientali originari.

#### Prescrizioni in materia di trattamento acque di prima pioggia

È obbligatorio il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento finalizzato alle necessità irrigue, domestiche ed altri usi consentiti dalla legge, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, trattamento, ed erogazione, previa valutazione delle caratteristiche chimico - fisiche e biologiche per gli usi previsti.

I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di idonei impianti di scarico, recupero, depurazione e/o riuso delle acque con sistemi di raccolta e **trattamento delle acque di prima pioggia a mezzo di idonee vasche.**

Le acque di prima pioggia, provenienti da reti fognarie separate, debbono essere avviate verso vasche di accumulo a perfetta tenuta stagna e sottoposte, prima del loro scarico nei ricettori finali, ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura. Le vasche sono dotate di un sistema di alimentazione che consenta di escludere le stesse a riempimento avvenuto. Le ulteriori acque sono avviate ai recapiti finali. Le vasche di prima pioggia debbono essere dotate di accorgimenti tecnici che ne consentano lo svuotamento entro le 48 ore successive.

#### **ART. 58. AP Scheda Norma – Ipotesi di progetto**

Zone di concentrazione volumetrica e Superfici fondiarie

I perimetri definitivi delle Superfici fondiarie (SF) definite dal piano attuativo dovranno prevalentemente ricadere all'interno delle *zone di concentrazione volumetrica (ZCV)* evidenziate nella Scheda Norma. Se non diversamente indicato nella Scheda, non è obbligatorio individuare un solo lotto fondiario per ciascuna delle ZCV indicate nello schema progettuale, dovranno tuttavia essere sempre rispettate tutte le prescrizioni che la scheda individua per lo spazio pubblico (accessi al parco, ampiezza minima dello stesso ecc.).

1. La quantità complessiva della superficie fondiaria è stabilita in base al rapporto di cessione (RDC).
2. Il limite della superficie fondiaria dovrà obbligatoriamente, se non diversamente indicato nella Scheda Norma arretrarsi almeno 10 m. dal ciglio stradale. Ciò al fine di garantire fasce verdi a bordo strada su cui prevedere percorsi longitudinali così come indicato nella scheda. Fanno eccezione i casi, evidenziati nelle relative schede, in cui l'ampiezza dell'ambito di perequazione non è sufficiente a garantire l'individuazione della superficie fondiaria attuabile. Eventuali attraversamenti trasversali, sia ciclo-pedonali che carrabili, di tali fasce devono essere realizzati a raso rispetto al percorso longitudinale.

Nel progetto dell'ambito di perequazione dovranno essere rispettate le percentuali di volumetria residenziale e ad altre destinazioni indicate nella tabella parametrica per l'intera area, che potranno essere, ove non specificatamente vietato dalla scheda norma, liberamente distribuite tra i vari lotti fondiari.

#### Volumi di progetto

La rappresentazione planivolumetrica degli edifici, riportati all'interno delle Superfici fondiarie, è da intendersi non vincolante e indicativa di una possibile configurazione compatibile con le prescrizioni della Scheda Norma.

#### **ART. 59. AP Scheda Norma – Ambiti di perequazione Ari\_PA e Ari\_PU**

1. Le schede norma dei due ambiti di cui al presente articolo non indicano le ZCV poiché il limitato potenziale edificatorio è da intendersi per lo svolgimento di attività

integrative della destinazione principale degli ambiti (Attività agricola e Parco). Spetta al piano attuativo, da redigere in conformità a quanto prescritto dal precedente art. 57 per le categorie rilevanti, la localizzazione dei volumi da destinare esclusivamente alle attività turistico ricettive definendo le modalità di uso pubblico che devono essere in ogni caso garantite con le modalità definite all'art 90 delle presenti norme. Dopo l'attuazione dell'AP, la destinazione a parco e a zona agricola sarà permanente e dovrà essere trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge. L'attuazione del comparto può essere unitaria o per sottocomparti, conformemente a quanto indicato dall'art. 76 delle presenti norme.

2. Il sedime dei percorsi pedonali e ciclabili, realizzati a seguito dell'attuazione degli AP, deve essere ceduto gratuitamente ma la manutenzione dello stesso resta a carico dei proprietari delle aree, con le modalità che saranno stabilite dalla convenzione.

### 3. Ari\_PA (Parco agricolo)

In questo ambito di perequazione sono consentite, oltre alle normali attività agricole e a quelle turistico ricettive indicate dalla Scheda Norma, le seguenti attività integrative:

- costituzione di orti urbani di iniziativa privata;
- fattorie didattiche ed attività culturali;
- produzione e vendita di prodotti agricoli secondo i modelli dell'Agricoltura sostenuta dalla Comunità (CSA);
- produzioni agricole sperimentali.

Tali attività integrative devono essere incluse nel progetto unitario di attuazione della AP esteso all'intera area di cui al presente Titolo. Il progetto di trasformazione dovrà obbligatoriamente prevedere il mantenimento e l'implementazione delle funzioni agricole, al fine di garantire i relativi servizi ecosistemici.

È consentita la realizzazione di strutture facilmente amovibili e con tecnologie edilizie sostenibili, ad una elevazione, strettamente funzionali all'espletamento di tali attività integrative in misura non superiore a 100 mq per ciascuna azienda agricola, incrementabili per aziende di dimensioni maggiori di un ettaro di ampiezza, in ragione di ulteriori 50 mq per ogni ettaro eccedente il primo.

Nelle more dell'attuazione della AP, oltre alle normali attività agricole sono consentite le attività integrative di cui sopra. Per lo svolgimento di tali attività è consentita la realizzazione delle strutture amovibili di cui sopra in ragione del 50% delle superfici indicate al punto precedente. Rimane in ogni caso esclusa l'utilizzazione a fini residenziali e non si applica l'indice di 0,03 mc/mq di cui al DI 1444/1968 e il disposto dell'art. 22 del Lr 71/1978 e s.m.i.

### 4. ARi\_PU (Parco urbano)

Nella Ari\_PU sono consentite oltre alle normali attività agricole e turistico-ricettive indicate dalla Scheda Norma, le seguenti attività:

- costituzione di orti urbani di iniziativa privata;
- attività didattiche e di vendita di prodotti agricoli;
- maneggi e altre attività sportive all'aria aperta (agility, cani-cross, soft-air, arrampicata sportiva in strutture artificiali, o similari);

- zone attrezzate per il pic-nic;
- campeggi e aree di sosta per camper, nel rispetto delle norme vigenti e delle cubature consentite dalla scheda norma e per una quota non superiore al 20% dell'intero comparto.

Tali attività integrative devono essere incluse all'interno di un progetto unitario di attuazione dell'AP da estendere all'intera area di cui al presente Titolo, e che dovrà sempre prevedere:

- il mantenimento e l'implementazione delle funzioni agricole e ambientali, al fine di garantire i relativi servizi ecosistemici;
- un indice di piantumazione di specie arboree autoctone a medio ed alto fusto, compatibili con il contesto locale in misura non inferiore a 1 albero/30 mq di superficie territoriale del comparto;
- un rapporto di permeabilità territoriale non inferiore all'80% dell'intero comparto, garantendo sempre il mantenimento del fondo naturale preesistente ed evitando qualsiasi movimento terra che non sia strettamente legato alla realizzazione delle strutture a supporto delle attività previste.

Nelle more dell'attuazione dell'AP, oltre alle normali attività agricole sono consentite le attività integrative di cui sopra, ad esclusione dei campeggi e delle aree di sosta per camper. Per lo svolgimento di tali attività è consentita la realizzazione di strutture facilmente amovibili e con tecnologie edilizie sostenibili, ad una elevazione, strettamente funzionali all'espletamento delle attività sportive, ad esclusione dei campeggi per quali si applica quanto indicato al punto precedente. Tali strutture, per le quali è tassativamente escluso l'uso residenziale o turistico ricettivo sono autorizzate in misura non superiore a 50 mq per ettaro.

Prima dell'attuazione dell'AP non è consentita nessun'altra attività edificatoria compresa la realizzazione di edifici residenziali in zona agricola di cui al DI 1444/1968 e il disposto dell'art. 22 della Lr 71/1978 e s.m.i.

#### **ART. 60. AP – Edilizia pubblica, convenzionata e agevolata**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall' art. 16 della Lr 71/1978 la quota di riserva pari al 40 % per interventi di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata è reperita prioritariamente nella AP AR\_8. La quota ulteriore necessaria a ottemperare agli obblighi di legge dovrà essere obbligatoriamente reperita nell'ambito di tutte le altre AP a vocazione residenziale in proporzione alla quota di cubatura residenziale di ciascuna AP.

#### **ART. 61. AP - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi da effettuarsi negli AP non potranno essere di entità economica inferiore ai valori minimi fissati nelle tabelle deliberate dal Comune. L'entità degli oneri sarà definita in fase di approvazione del piano urbanistico attuativo e della relativa convenzione. L'importo degli oneri di urbanizzazione, in ogni caso, dovrà essere utilizzato per realizzare opere pubbliche nell' AP a cui afferiscono gli interventi su cui sono calcolati; le opere di urbanizzazione da realizzarsi saranno stabilite in sede di convenzione urbanistica.

2. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate, sino al concorrere dell'importo stabilito con la convenzione, che stabilirà altresì quali siano le eventuali opere pubbliche da realizzarsi.

3. Le aree da cedere al Comune per l'assolvimento degli standard urbanistici ricadono all'interno delle quantità di cessione definite dalle Schede Norma attraverso la perequazione urbanistica.
4. Le opere di urbanizzazione interne alla superficie fondiaria restano di proprietà privata e pertanto non concorrono né alla quantificazione dei costi di urbanizzazione né alla formazione di standard urbanistico.
5. In ogni caso, sarà dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione da versarsi secondo le modalità correnti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

#### **ART. 62. PdC - Modalità di attuazione**

1. Gli ambiti di Perequazione di Completamento (PdC) sono graficamente identificati e numerati nelle tavole di zonizzazione del PRG ed il relativo plafond edilizio è indicato nella tabella di cui all'art 48 che stabilisce anche l'eventuale obbligo a realizzare l'intervento in più aree non contigue.
2. Le previsioni relative a questi ambiti si attuano con intervento diretto, previo accordo tra i proprietari delle stesse e l'Amministrazione Comunale, da sancire mediante apposita convenzione che deve riguardare uno o più ambiti come indicati nella tabella di cui sopra.
3. Per ciascun PdC i diritti edificatori si calcolano moltiplicando il valore di plafond edilizio definito nella tabella di cui sopra per la superficie complessiva del comparto. Tali diritti potranno essere utilizzati nelle zone di concentrazione volumetriche del medesimo comparto o di quello associato.
4. Le tavole di zonizzazione del PRG indicano, per ciascun comparto di PdC le zone destinate a verde, parcheggi o infrastrutture viarie di progetto da cedere gratuitamente all'amministrazione Comunale prima del rilascio del titolo abilitativo.
5. Nelle aree individuate come PdC l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni della Zona B di appartenenza.
6. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, devono essere effettuati con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, ai sensi dell'art 2643 del C.C. come modificato dall' art 5 comma 3 della legge 12 luglio 2011.
7. I certificati di destinazione urbanistica conterranno anche le informazioni relative ai trasferimenti di diritti edificatori interessanti l'area per la quale sono stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato di destinazione urbanistica.

#### **ART. 63. AP- invarianza idraulica**

1. Negli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, di cui al presente titolo (Ambiti di perequazione – AP), in ottemperanza a quanto previsto dal DLgs 152/2006 (Norme in materia ambientale), gli interventi devono rispettare le indicazioni di cui al presente articolo, finalizzate al miglioramento delle prestazioni ambientali. Nel programmare l'attuazione dei comparti di nuova urbanizzazione, deve essere preventivamente verificato che le condizioni dettate nei punti seguenti possano essere rispettate, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

- Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che il rispetto del principio di invarianza idraulica venga asseverato tramite “certificazione idraulica” redatta da un tecnico abilitato, competente ai sensi di legge. Tale certificazione dovrà comprendere come contenuti minimi: la valutazione dei volumi e delle portate di piena generate dagli ambiti di trasformazione; l’elenco ed il progetto di massima delle opere di laminazione, ferma restando la facoltà, per i soggetti attuatori, di scegliere le tecnologie più convenienti per garantire il raggiungimento della prestazione prescritta; la dimostrazione del rispetto del principio di invarianza idraulica tramite valutazione comparativa tra lo scenario di post-urbanizzazione e lo scenario di pre-urbanizzazione. La certificazione idraulica deve essere resa nella forma della perizia giurata.
- I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di idonei impianti di scarico, recupero, depurazione e/o riuso delle acque con sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia a mezzo di idonee vasche. Le acque di prima pioggia, provenienti da reti fognarie separate, debbono essere avviate verso vasche di accumulo a perfetta tenuta stagna e sottoposte, prima del loro scarico nei ricettori finali, ad un trattamento di grigliatura e dissabbiatura. Le vasche sono dotate di un sistema di alimentazione che consenta di escludere le stesse a riempimento avvenuto. Le ulteriori acque sono avviate ai recapiti finali. Le vasche di prima pioggia debbono essere dotate di accorgimenti tecnici che ne consentano lo svuotamento entro le 48 ore successive.
- Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di invaso delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell’invarianza idraulica, in accordo con il servizio competente dell’ufficio tecnico comunale, con il quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione. In particolare, nelle nuove edificazioni e trasformazioni del territorio, l’invarianza idraulica può essere ottenuta mediante opere diffuse di laminazione delle piene finalizzate, sia alla riduzione della portata al colmo sia all’allungamento del tempo di concentrazione del bacino urbano in cui vengono realizzate. Qualora le caratteristiche dei suoli e delle falde lo consentano, gli interventi proposti a garanzia dell’invarianza idraulica, possono contribuire anche a smaltire localmente una parte dei deflussi meteorici per infiltrazione nel terreno, al fine di non incrementare gli apporti d’acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso della risorsa idrica.
- Lo smaltimento delle acque deve prevedere, in ogni caso, la separazione delle acque nere dalle acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corpo idrico ricettore.
- Le indicazioni contenute nelle schede di cui agli artt. 55 e seguenti. con finalità di salvaguardia ambientale sono da considerarsi vincolanti ai fini dell’attuazione delle aree di perequazione.

2. Il rapporto minimo di permeabilità, fissato dalle norme di zona B e C, nonché dalle schede parametriche delle AP, potrà essere riformulato in relazione ai risultati della certificazione idraulica, tra i cui contenuti obbligatori figura la definizione del rapporto di permeabilità per l’intervento analizzato.

#### **ART. 64. AP - Incentivi per interventi di mitigazione e adattamento (IMA)**

1. Nell’ottica di favorire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e resilienza

territoriale, con riferimento specifico ai rischi di natura ambientale tra cui, in particolare, quello relativo agli allagamenti superficiali in area urbana, nell'attuazione degli AP di cui al presente titolo il PRG prevede forme di incentivo ai soggetti attuatori che intendono adottare misure di mitigazione ed adattamento aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie, di cui all'art. 63 da attuare ai fini dell'invarianza idraulica che costituiscono obbligo per l'approvazione dell'intervento proposto. In particolare, all'interno di ciascun AP, è prevista la possibilità di allocare l'incentivo in termini di premio di cubatura, fino ad un massimo incremento del 20% (IMA), da attribuire al soggetto attuatore dell'intervento che ne faccia richiesta.

2. Tale incentivo è stabilito secondo i seguenti criteri:
- proporzionalmente alla prestazione delle misure impiegate all'interno della stessa area di perequazione;
  - proporzionalmente alla prestazione delle misure impiegate da soggetti esterni alle aree di perequazione che, dietro pagamento da parte del consorzio attuatore degli AP, presentino all'ufficio tecnico comunale progetti di mitigazione/adattamento nelle rispettive proprietà, purché queste ricadano all'interno del bacino urbano di afferenza della AP che ha finanziato il progetto;
  - Proporzionalmente al pagamento di una quota che servirà alla costituzione di un "fondo comunale per la mitigazione e l'adattamento"; questo fondo, vincolato negli scopi, potrà essere utilizzato dall'amministrazione comunale esclusivamente per gli *interventi di* mitigazione/adattamento degli edifici pubblici o per sovvenzionare progetti privati volti alla stessa finalità.
3. Nei casi di cui alle lettere a) e b), la prestazione per l'attribuzione dell'incentivo è valutata in termini di miglioramento percentuale delle prestazioni idrauliche rispetto ad una condizione di riferimento, secondo la tabella seguente. In particolare, nel caso a) la condizione di riferimento equivale allo stato di progetto dell'area di perequazione già completo delle opere ai fini dell'invarianza idraulica; nel caso b) la condizione di riferimento equivale allo stato di fatto.

| <b>Abbattimento dei picchi di portata e/o riduzione dei volumi recapitati</b> | <b>Incentivo (premio di cubatura)</b> |
|---|---------------------------------------|
| >30% + riciclo delle acque per scopi non pregiati                             | 15%-20%                               |
| 20%-30%   | 10%-15%                               |
| 10%-20%   | 5%-10%                                |
| <10%  | <5%                                   |

L'esatta percentuale verrà stabilita in sede di approvazione del progetto, utilizzando un criterio di proporzionalità lineare.

4. L'applicazione dell'incentivo di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione di un dettagliato progetto comprendente una relazione con i contenuti della relazione idraulica di cui all'art. 63, che farà parte del progetto per la attuazione della AP e della relativa convenzione.
5. Nei casi in cui alla lettera b) l'utilizzazione dell'incentivo è subordinata alla stipula di impegni formali da parte dei soggetti esterni che si impegnano a realizzare le opere di mitigazione/adattamento, da stipulare nelle forme e con le garanzie di legge.
6. Nei casi di cui alla lettera c) l'importo da corrispondere per accedere all'incentivo volumetrico sarà stabilito con delibera di Consiglio Comunale in base alle risultanze di un dettagliato studio economico estimativo.

7. In sede di attuazione degli AP, il consorzio potrà richiedere un'attribuzione dell'incentivo i seguendo criteri diversi da quello di riduzione delle portate di picco o di quelle recapitate, qualora ritengano e argomentino che le minori prestazioni idrauliche garantite dalle soluzioni progettuali proposte, rispetto ai valori indicati nella tabella di cui al comma 3 siano compensate dalla fornitura di servizi eco-sistemici di altro tipo ma di alto valore (biodiversità, qualità delle acque, aspetti ricreativi e di aggregazione sociale). Tale quota dovrà comunque sostituire una porzione non superiore al 25% del beneficio complessivo concernente le prestazioni idrauliche. La valutazione di tali misure alternative sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico sulla base delle direttive che verranno approvate dal Consiglio Comunale in base alle risultanze di un dettagliato studio specialistico redatto da esperti nel campo dei servizi ecosistemici.

8. Le opere di mitigazione e adattamento considerate dal PRG ai fini dell'attribuzione dell'incentivo sono identificabili tra i sistemi di drenaggio urbano sostenibile. L'appendice "A" riporta alcuni esempi.

#### **ART. 65. AP - Incentivi per trasferimenti di cubatura da altre ZTO (ITC)**

1. Nell'ottica di favorire la riqualificazione del centro storico e della città consolidata negli ambiti AP è possibile trasferire le volumetrie provenienti da tali zone (VTC).

2. Gli incentivi sono pari al 100% dei volumi demoliti a condizione che gli stessi siano dotati di regolare titolo abilitativo anche se ottenuto a seguito di sanatoria.

3. L'accesso a tali incentivi avverrà previa presentazione di un progetto di demolizione senza ricostruzione con cessione gratuita al comune del sedime nella ZTO di provenienza.

4. Successivamente alla approvazione del progetto dovrà essere stipulata una apposita Convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione del sedime e per la sistemazione dello spazio.

5. Le modalità di dettaglio potranno essere meglio specificate da apposito regolamento da approvare con delibera di Consiglio Comunale che non potrà comunque modificare i parametri quantitativi definiti dalle presenti norme.

6. La VTC da utilizzare nell' AP AR\_9 – Via Nuova deve obbligatoriamente provenire dagli interventi di demolizione all'interno del perimetro dell'“Area di recupero del quartiere Priolo” come individuata nelle tavole di zonizzazione.

## CAPO III - MECCANISMI DI ATTUAZIONE COMPARTI

### **Art. 66. Attuazione dei comparti**

1. Il PRG, in ragione del preminente interesse pubblico alla qualificazione del tessuto urbano mediante interventi unitari, stabilisce che, in alcune parti del territorio (Ambiti di perequazione - AP, aree di perequazione di completamento - PdC) l'attuazione delle previsioni urbanistiche sia regolata dalle vigenti normative di legge (art. 11 della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71 e dell'art. 870 del Codice Civile, e s.m.i.) relative ai comparti.
2. Il perimetro dei comparti dovrà obbligatoriamente coincidere con quello indicato nelle tavole di zonizzazione. Sono tuttavia consentite rettifiche al margine dei perimetri, per ragioni tecniche o proprietarie, purché di entità contenuta entro il 2% in più o in meno rispetto alla superficie del comparto e non determinante ai fini del superamento della quota necessaria per la formazione del consorzio di proprietari.
3. È consentita l'attuazione delle AP per sotto comparti in conformità a quanto stabilito all'art. 76 delle presenti norme.

### **Art. 67. Costituzione del comparto**

1. Per la costituzione del Comparto è condizione necessaria la formazione, nei modi di legge, di un Consorzio dei proprietari con la maggioranza assoluta del valore catastale dell'area individuata come comparto. Il Consorzio ripartirà proporzionalmente benefici ed oneri e consentirà la cessione gratuita al Comune di tutte le superfici destinate dal PRG a spazi pubblici.

### **Art. 68. Costituzione del consorzio**

1. La partecipazione al Consorzio è condizione essenziale affinché i proprietari di diritti edificatori, attinenti ai loro terreni, possano attuare il comparto.
2. Con la costituzione del Consorzio sarà attribuita ad ogni proprietario una capacità edificatoria proporzionale alla percentuale di superficie di proprietà e/o al volume esistente rispetto a quella dell'intero comparto, indipendentemente dalla posizione degli immobili di proprietà e della loro destinazione. La quota totale di volume calcolata al momento della firma della convenzione urbanistica, non potrà subire variazioni, indipendentemente da qualsiasi sopraggiunta circostanza.
3. Il Consorzio ed i privati aderenti dovranno impegnarsi a rispettare, nell'esecuzione del Comparto, tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche e nelle schede-norma nonché nella convenzione urbanistica da stipularsi con l'Amministrazione comunale. L'inadempimento ad uno qualsiasi degli obblighi previsti comporterà l'esclusione del socio dal Consorzio, con ogni conseguenza del caso.
4. I proprietari di aree e di capacità edificatoria comprese nel Comparto non aderenti al Consorzio al momento della stipula della convenzione con il Comune potranno in un secondo momento entrare a far parte dello stesso, secondo le modalità previste norme vigenti.

### **Art. 69. Piano attuativo**

1. Il Consorzio redigerà e presenterà al Comune il Piano Attuativo. I proprietari sono tenuti a presentare domanda per richiedere i titoli edilizi. Le procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque seguire l'iter di legge.

2. Il piano attuativo avrà validità ed efficacia di dieci anni a decorrere dalla sua approvazione.

#### **Art. 70. Cessione di aree**

1 Per l'attuazione del Comparto, i proprietari consorziati dovranno obbligatoriamente cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale tutte le aree da destinare ad infrastrutture, attrezzature, parcheggi, verde pubblico ed altre opere di interesse pubblico e collettivo come indicato nelle schede norma.

2. Ogni cessione dovrà avvenire tramite atto pubblico rogato da notaio, a cura e spese del Consorzio. Tutte le aree dovranno essere cedute con la garanzia della proprietà, della legittima provenienza e della libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, comprovata da idonea documentazione o certificazione notarile equivalente. Le aree acquisite potranno essere dal Comune cedute, previa procedura di evidenza pubblica, con le modalità previste per legge, in concessione a privati od altri Enti per la loro utilizzazione con le destinazioni, modalità e prescrizioni previste dalle presenti Norme.

#### **Art. 71. Procedure di esproprio**

1. Per completare la realizzazione del piano attuativo raggiungendo le sue finalità di pubblico interesse, il Comune, in caso di inerzia dei proprietari, potrà procedere, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27-12-1978 n.71, all'acquisizione delle aree tramite espropriazione.

2. L'acquisizione potrà avvenire in due distinte fasi:

- a. Aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b. Aree destinate all'edificazione.

3. In alternativa a quanto indicato al comma 1, il Comune potrà, attraverso apposita procedura di evidenza pubblica, selezionare soggetti interessati al completamento del piano attuativo con le modalità consentite dalle norme vigenti.

#### **Art. 72. Diritto di prelazione**

1. Stante il principio di utilità pubblica degli interventi previsti dal PRG, il Comune si riserva la facoltà di far valere sugli ambiti da attuarsi tramite comparto, il diritto di prelazione, da esercitarsi a mezzo di subentro nell'atto di compravendita. A tal fine le proprietà venditrici di aree o diritti edificatori sono tenute a notificare al Comune il contratto preliminare.

#### **Art. 73. Opere di urbanizzazione**

1. Dovranno essere sempre realizzate, a carico del Consorzio, le opere di urbanizzazione primaria corrispondenti alla quantità di standard obbligatoria (strade, parcheggi e quota degli spazi a verde, con i relativi impianti idrici, fognari, elettrici e di illuminazione) relative alla edificazione.

2. Le opere realizzate dovranno costituire uno stralcio funzionale da realizzare in conformità alle norme vigenti. Le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione possono essere utilizzate per la realizzazione aree a cessione oltre standard delle attrezzature di cui sopra, all'interno del medesimo comparto.

#### **Art. 74. Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Il consorzio dovrà presentare un progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, concordato con il Comune e comprendente tutti gli elaborati previsti per legge per i progetti di opere pubbliche. Il progetto dovrà garantire i requisiti tecnico-prestazionali di progettazione ed esecuzione delle opere in oggetto. Detto progetto, acquisiti i pareri di legge sarà assoggettato a validazione e approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Le opere di urbanizzazione realizzate saranno assoggettate a collaudo (amministrativo e statico ove richiesto), nelle forme di legge, da parte di un tecnico nominato dal Comune con modalità e tempi da definirsi nella convenzione urbanistica. Tutte le spese di collaudo resteranno a carico del Consorzio, incluse prove sui materiali, assistenza al collaudo, parcella ed oneri accessori del collaudatore.
3. I certificati di conformità, abitabilità o agibilità degli edifici non potranno essere richiesti sino a quando non saranno realizzate le opere di urbanizzazione previste e le stesse non siano state collaudate.
4. In caso di inerzia del Consorzio nella consegna dei progetti o nella realizzazione delle opere nei tempi previsti, il Comune potrà sostituirsi e provvedere direttamente, previa escussione della polizza fideiussoria depositata dal Consorzio a garanzia.

#### **Art. 75. Trasferimenti immobiliari.**

1. Ogni trasferimento della proprietà di suoli e/o dei diritti edificatori attinenti alle aree del comparto, dovrà essere effettuato con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art 2643 del C.C. come modificato dall' art 5 comma 3 della legge 12 luglio 2011, n.106.
2. I trasferimenti di diritti edificatori avverranno tra particelle di terreno catastalmente individuate. Ogni trasferimento dovrà essere comunicato, da ciascun proprietario coinvolto, al Consorzio ed al Comune che ne annoterà i contenuti.
3. All'istanza di permesso di costruire dovrà essere allegato, per ciascun proprietario consorziato richiedente, idoneo ed aggiornato certificato che attesti tutte le trascrizioni.

#### **Art. 76. Sotto comparti**

- 1 I progetti attuativi degli ambiti di perequazione potranno riguardare l'intero comparto oppure, una porzione costituente un sotto comparto che costituirà, di fatto, esso stesso comparto. In questo secondo caso, i soggetti promotori del progetto attuativo devono essere proprietari della totalità dei beni immobili compresi nel perimetro del sotto comparto.
2. I sotto comparto degli ambiti di perequazione non sono perimetrati nelle tavole di zonizzazione del PRG e nelle schede-norma. La perimetrazione dell'eventuale sotto comparto sarà indicata negli elaborati che accompagnano la richiesta del titolo abilitativo convenzionato richiesto dai proprietari. La perimetrazione del sotto comparto deve sottostare ai seguenti vincoli:
  - la superficie territoriale del sotto comparto, per gli ambiti delle zone AP afferenti alle schede norma 18 e 19 (Ari\_PU e Ari\_PA) dovrà risultare non inferiore a 10.000 mq, mentre per i restanti ambiti delle medesime zone AP afferenti alle schede norma dalla 1 alla 17 potrà essere ridotta a quella consistenza minima ma sufficiente a garantire la realizzazione di almeno una unità strutturale per come graficizzata e prescritta nella scheda norma della zona "AP" di riferimento,

nonché la cessione al Comune di un'area la cui superficie non sia inferiore alla corrispondente percentuale prevista nella medesima Scheda Norma dell'area di riferimento;

- la quota percentuale della superficie fondiaria, cioè di concentrazione dell'edificazione, e la quota percentuale della superficie da cedere al Comune devono rispettare le reciproche proporzioni indicate nella schede-norma;
- la quota percentuale della superficie da cedere al Comune non può mai essere inferiore a quella necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e al soddisfacimento degli standard urbanistici relativi al sotto comparto.

#### **Art. 77. Permessi di costruire**

1. Il rilascio dei permessi di costruire potrà avvenire o a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo conforme le indicazioni progettuali delle schede-norma.
2. Il rilascio permessi di costruire, potrà avvenire anche prima della ultimazione e cessione delle opere di urbanizzazione, in quanto il Consorzio, con la stipula della convenzione e delle polizze fideiussorie, si è assunto idonei impegni e garanzie finanziarie per la realizzazione delle stesse.

#### **Art. 78. Attività edilizia prima della costituzione dei consorzi**

1. Negli ambiti territoriali da attuarsi tramite comparto, prima della costituzione del Consorzio e dell'approvazione degli appositi Piani Attuativi e, nel caso di iniziativa privata, alla stipula della relativa convenzione di comparto, non sarà consentita alcuna attività edilizia, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, degli immobili esistenti se non diversamente indicato per le singole sottozone dalle presenti norme.

#### **Art. 79. Piani attuativi di comparto**

1. Il piano attuativo di comparto dovrà essere predisposto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni delle schede-norma relative allo stesso comparto e secondo le modalità di seguito elencate. I Piani Attuativi dovranno contenere gli elaborati richiesti dall'art. 8 del Decreto Arta 17 maggio 1979 e s.m.i, per i piani particolareggiati oltre a quanti indicato nel presente titolo e in particolare a tutti gli elaborati richiesti al fine di usufruire degli incentivi volumetrici previsti.

#### **Art. 80. Convenzione**

1. L'attuazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata alla stipula fra il Comune e i proprietari interessati, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione degli stessi, l'assunzione dei relativi oneri, gli obblighi da assumersi tra i privati aderenti al Consorzio e l'Amministrazione comunale.
2. La convenzione dovrà sempre indicare e quantificare per ogni intervento:
  - la superficie fondiaria;
  - il Volume e la SUL di nuova edificazione;
  - la cessione gratuita di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle sedi viarie, quantificate secondo le indicazioni delle

schede-norma;

- la cessione gratuita delle aree di perequazione nella percentuale prevista nella Scheda-Norma;
- l'elenco dettagliato, con specificazione delle modalità di realizzazione e dei costi, a cura e spese del Consorzio, delle opere di urbanizzazione previste dalle schede-norma e dal Piano Attuativo, compreso: attrezzature di sottosuolo (reti idriche, fognanti, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti tecnologiche ed informatiche), pubblica illuminazione, arredo urbano (verde, passaggi pedonali anche aerei, attrezzature semaforiche) e quant'altro ritenuto necessario per dare la completa funzionalità all'opera e secondo progettazione esecutiva;
- l'esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione interne ai lotti;
- il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale non potrà superare i cinque anni dalla data di approvazione dei progetti;
- il termine per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione secondaria, il quale non dovrà superare i dieci anni dalla data di approvazione dei progetti;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione;
- le condizioni e gli obblighi relativi all'utilizzazione degli incentivi volumetrici.

3. Alla convenzione occorrerà allegare un prospetto descrittivo della situazione di partenza relativa alle singole proprietà di tutti i consorziati e i relativi volumi di competenza, ed elencare eventuali operazioni di scambio delle potenzialità edificatorie da effettuarsi mediante atti pubblici di trasferimento.

4. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse principali ed accessorie, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso o connesso, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e prestazioni, tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza, sono a carico esclusivo del Consorzio e dei privati aventi causa.

## CAPO IV – DELOCALIZZAZIONI E RICOLLOCAZIONI

### **Art. 81. Delocalizzazioni e ricollocazioni. Definizioni**

1. Il PRG, al fine di ridurre il rischio idraulico e geomorfologico, in conformità con direttive del PAI, del PGRA e dello studio geologico, individua, 12 ambiti di delocalizzazione (De) (8 lungo la costa e 4 in corrispondenza dell'insediamento collinare di Chiusa Cavalli) indicate nelle tavole di zonizzazione.
2. In tali ambiti, si prevede la possibilità di demolire i fabbricati, dotati di titolo abilitativo legittimo o oggetto di concessione in sanatoria, ricollocando il volume demolito e incrementato di una percentuale, definita "incentivo di delocalizzazione" (IDEL), come definito al successivo art. 82 in aree esenti da rischio, individuate dal PRG come "Aree di ricollocazione" (Ri) delle volumetrie, anch'esse riportate nelle tavole di zonizzazione.
3. Gli insediamenti ricollocati avranno esclusiva destinazione turistico-ricettiva e/o per edilizia stagionale, in tali insediamenti si possono insediare anche esercizi commerciali di vicinato, in conformità a quanto previsto dal piano commerciale.
4. I lotti liberi ricadenti negli ambiti di delocalizzazione, manterranno una capacità edificatoria pari a 0,03 mc/mq, che potrà essere ceduta e trasferita nell'ambito delle aree interessate dalle zone "AP", "Ri", "E1" ed "E2".

### **Art. 82. Modalità di attuazione delle delocalizzazioni**

1. Gli interventi di demolizione e ricollocazione, si attuano con modalità analoghe a quelle degli ambiti di perequazione AP, attraverso la costituzione di un consorzio che comprenda i proprietari dei fabbricati da demolire e quelli delle aree di ricollocazione.
2. I volumi delocalizzati possono essere ricollocati in qualsiasi Ri. Per gli ambiti "De" in C.da Chiusa Cavalli i volumi andranno ricollocati esclusivamente all'interno delle AP\_10/Ri 9-10-11. In questo caso, la delocalizzazione può avvenire anche per singole unità edilizie.
3. I volumi delocalizzati possono essere ricollocati all'interno degli ambiti AP, concorrendo alla utilizzazione della quota di incentivazione di volume derivante dal trasferimento da altre Zto (VTC).
4. L'intervento di ricollocazione può essere limitato ad una porzione del comparto Ri che costituirà pertanto un sub comparto.
- 4.bis Le aree ricadenti all'interno di ambiti di ricollocazione interessate da regime di tutela "aree di recupero" di cui all'articolo 20 delle NTA del Piano Paesaggistico Provinciale, Ambiti 14-17 della Provincia di Siracusa, sono soggette alla disciplina del recupero e l'attuazione in tali aree è subordinata alla redazione di piani di recupero ambientali, i cui interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati. Per le aree interessate dal regime di tutela 2 del Piano Paesaggistico, nella redazione del progetto del comparto, le aree da edificare "superfici fondiari" dovranno essere localizzate fuori dalla perimetrazione di tale regime di tutela; in tali aree è ammissibile solo una tipologia edilizia tradizionale tipica dell'insediamento sparso agricolo.
5. L'IDEL è pari al 100% dei volumi legittimi.
6. Le aree di ricollocazione costiera (Ri) hanno un Plafond edilizio PLA pari a 0,15

mc/mq e un indice territoriale di 0,75 mc/mq. Il comparto, o sub comparto, Ri potrà essere attuato esclusivamente a condizione che venga attivato il processo di delocalizzazione, acquisendo i diritti edificatori dalle aree "De", per un ammontare volumetrico che consenta il raggiungimento dell'indice territoriale massimo di 0,75 mc/mq, con un numero massimo di 2 piani fuori terra ed un'altezza massima non superiore a m. 7,50.

7. Al fine di non pregiudicare la finalità di riduzione del rischio, non è consentita la realizzazione di comparti o sub comparti che non utilizzano pienamente l'indice territoriale previsto.

8. Il consorzio dovrà operare con le modalità di cui al Capo III del presente titolo, presentando un piano attuativo convenzionato, che oltre a definire l'assetto dell'area di Ricollocazione dovrà includere i progetti di demolizione senza ricostruzione con cessione gratuita al comune del sedime dell'immobile demolito e le modalità e i termini di tale cessione.

9. La cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, in considerazione della esclusiva destinazione turistico ricettiva è calcolata in ragione di 2,5 mq/ab per parcheggi e 4,5 mq/ab per il verde.

10. In alternativa alla cessione gratuita, le aree di sedime possono rimanere di proprietà privata e dovranno essere sistemate a verde con demolizione totale dei manufatti esistenti, comprese le pavimentazioni, al fine di garantire un indice di permeabilità del 100%, con vincolo di inedificabilità assoluto da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari.

11. Le modalità di dettaglio per l'attuazione di tali interventi potranno essere meglio specificate da apposito regolamento che non potrà comunque modificare i parametri quantitativi definiti dalle presenti norme.

## TITOLO IV – ATTIVITÀ PRODUTTIVE O COMMERCIALI

### **Art. 83. Zone omogenee "D"**

1. In riferimento al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 la zona omogenea "D" è destinata ad attività produttive, impianti industriali o assimilati.
2. Il PRG articola la zona omogenea "D" in:
  - D1 - Attività produttive esistenti artigianali e commerciali,
  - D2 - Piano per gli insediamenti produttivi parzialmente attuato,
  - D3 - Attività produttive esistenti in prossimità di ambiti fluviali e torrentizi,
  - D4 - Attività ricettive per la fruizione della costa.
3. Nelle zone di cui al presente articolo sono consentite altresì destinazioni ad uffici direzionali delle stesse aziende ed abitazioni per il titolare, per il personale direttivo e per custodia, nei limiti del 15% della volumetria ammessa.

### **Art. 84. Zona D1 - Attività produttive esistenti artigianali e commerciali**

1. Il PRG, oltre a prevedere due ambiti AP a vocazione commerciale (AC\_1 e AC\_2), conferma alcune aree già impegnate da attività produttive di tipo artigianale e commerciale esistenti nel territorio comunale.
2. Per gli edifici e le aree adibite ad attività produttive esistenti alla data di adozione del PRG e da quest'ultimo confermate è consentito il mantenimento della funzione in essere o il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle attività consentite di cui all'Art. 86.
3. Per le attività produttive esistenti sono consentiti, oltre alla demolizione e ricostruzione, gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, lett. a), b), d) della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001", nel rispetto della volumetria preesistente.
4. È consentito l'ampliamento o la nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi del piano previgente (Zone D1 e D2 del PRG approvato con Decr. 425/DRU del 08/04/2003 e successivi provvedimenti).
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, almeno il 20% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde con impianto di essenze arboree, mentre la parte restante può essere pavimentata con l'impiego di materiali che consentano al sottosuolo il naturale assorbimento delle acque piovane.

### **Art. 85. Zona D2 - Piano per gli insediamenti produttivi parzialmente attuato**

1. Tale zona individua un piano per gli insediamenti produttivi, approvato in conformità al PRG previgente e parzialmente attuato.
2. In essa è consentito il completamento delle previsioni del suddetto piano, previo rilascio di nuovo permesso di costruire conforme agli indici planivolumetrici e alle altre prescrizioni in esso previste.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire è subordinato al completamento delle

opere di urbanizzazione in quota proporzionale rispetto al volume oggetto della stessa previa stipula, ove necessario, di nuova convenzione nelle forme di legge.

4. Negli interventi di completamento almeno il 20% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde con impianto di essenze arboree, mentre la parte restante può essere pavimentata con l'impiego di materiali che consentano al sottosuolo il naturale assorbimento delle acque piovane.

#### **Art. 86. Zona D1 - Attività e destinazioni funzionali consentite**

1. Oltre a quanto indicato dalle norme delle Zone D1 e D2 del PRG previgente approvato con Decr. 425/DRU del 08 /04/2003 e successivi provvedimenti) ovvero:

- Lotto minimo: mq. 500,
- Rapporto di copertura massimo: 0,40,
- Distacco dai confini: eguale a metà dell'altezza massima e in ogni caso non inferiore a m. 6,
- Indice di densità fondiaria: mc/mq. 1,60,
- Altezza massima: m. 8, salvo impianti ed attrezzature speciali,
- distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016.

sono consentite tutte le attività produttive compatibili con il tessuto residenziale circostante in base alle vigenti normative in materia di limitazione delle emissioni nocive di ogni genere ed i relativi servizi tecnici.

2. Compatibilmente con la destinazione produttiva prevalente della zona, sono ammesse anche:

- laboratori, magazzini, depositi, rimesse, locali di esposizione e vendita dei prodotti;
- pubblici esercizi, sedi di servizi (finanziari, informatici, postali e telematici e similari);
- parcheggi e aree di sosta attrezzata per gli automezzi;
- attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato a servizio degli insediamenti produttivi;
- attività commerciali come disciplinate dal Piano Commerciale.

#### **Art. 87. D3 - Attività produttive esistenti in ambiti fluviali e torrentizi**

1. In tali zone, al fine di ridurre i rischi connessi con la prossimità agli alvei dei torrenti Risicone/Mammaledi e Eughini/Mammanelli, oltre a quanto stabilito dai precedenti artt. 84 e 86, per gli interventi di completamento dei lotti esistenti, nel rispetto dei parametri di cui al precedente art. 86 è fatto obbligo di distanziare le eventuali nuove costruzioni di almeno 30 metri dal confine dell'area demaniale dei torrenti.

2. Le parti del lotto comprese in tale fascia devono essere mantenute libere da costruzioni, completamente permeabili e sistemate a verde, arretrando la recinzione di almeno 5 ml dal limite dell'area demaniale in modo da creare un passaggio pubblico pedonale e/o ciclabile da mantenere a cura e spese del proprietario del lotto.

#### **Art. 88. D4 - Attività ricettive per la fruizione della costa**

1. Comprendono parte delle zone tipizzate "D3/4 - Aree per insediamenti turistici" del PRG previgente. In tale zona l'edificazione avverrà in conformità a quanto prescritto nei commi successivi.
2. Indice territoriale 0.75 mc/mq; Altezza massima 7,5 metri; due elevazioni fuori terra, lo sviluppo di eventuali piani interrati deve essere limitato alla superficie dell'immobile soprastante.
3. Destinazioni d'uso consentite: pubblici esercizi, complessi turistico alberghieri autosufficienti, attrezzature ed impianti complementari e di specifico interesse turistico con gestione unitaria per lo stesso complesso, attrezzature sportive all'aperto a gestione privata, attrezzature per spettacoli all'aperto.
4. È obbligatoria la redazione di piani di lottizzazione estesi all'intero comparto, nel rispetto delle cessioni delle aree a standard di cui all' Art. 5 del DI 1444/1968. Oltre alla viabilità di progetto, devono essere cedute gratuitamente la viabilità carrabile e ciclabile, indicata nelle tavole di zonizzazione e ricadente all'interno del perimetro del comparto.  

Le aree interessate da regime di tutela "aree di recupero" di cui all'articolo 20 del NTA del Piano Paesaggistico Provinciale, Ambiti 14-17 della Provincia di Siracusa, Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero e l'attuazione in tali aree è subordinata alla redazione di piani di recupero ambientali, i cui interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.
5. Al fine di consentire la fruizione della costa a fini turistici, in aggiunta a quanto indicato nel comma precedente, per ciascun comparto, dovrà essere realizzato e ceduto al comune almeno uno dei percorsi ciclabili e pedonali ricadenti nella fascia dei 150 metri dalla linea di battigia e le relative aree tipizzate come "Accessi al Mare" da questi direttamente accessibili, come individuate nelle tavole di PRG. Queste ultime possono essere realizzate anche mediante la stipula di accordi nelle, forme di legge, con i privati proprietari delle aree che ne possono mantenere la proprietà.
6. È consentita la realizzazione di campeggi, nel rispetto delle norme regionali vigenti.
7. In tutti gli interventi di nuova costruzione almeno il 50% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde con impianto di essenze arboree di alto e medio fusto, mentre la parte restante può essere pavimentata esclusivamente con l'impiego di materiali che consentano al sottosuolo il naturale assorbimento delle acque piovane.

## **PARTE II - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE, DEI SERVIZI E DELLA MOBILITÀ**

### **TITOLO I - ATTREZZATURE E SERVIZI**

#### **CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

##### **Art. 89. Componenti del sistema delle attrezzature e dei servizi**

1. Sono componenti del sistema delle attrezzature e dei servizi:
  - Le aree a standard di quartiere che includono le aree per attrezzature di interesse comune, per l'istruzione, il verde di quartiere e gli impianti sportivi (Capo II) e i parcheggi (Zone F4, normate al Titolo II capo III),
  - Le aree per le attrezzature di interesse generale (Titolo I, Capo III),
  - Altre attrezzature e servizi (Titolo I, Capo IV).
2. Tutte le aree di cui al precedente comma 1, quando di proprietà privata, devono essere considerate come soggette a vincolo conformativo, in quanto per esse è sempre consentita l'attuazione da parte dei proprietari con le modalità definite al successivo articolo 90.
3. Per le aree a verde pubblico e attrezzato F3 oltre a quanto stabilito nel presente Titolo, si applicano anche le norme di cui al Titolo I – Verde Urbano della parte II delle presenti norme.

##### **Art. 90. Modalità di attuazione delle attrezzature e dei servizi e usi consentiti prima dell'attuazione**

1. Le attrezzature e i servizi pubblici o di uso pubblico si attuano con le modalità vigenti per le opere pubbliche, ovvero con interventi diretti o mediante concessione di costruzione e gestione, ai sensi della normativa vigente nazionale o regionale.
2. Gli interventi di cui al presente Titolo possono essere realizzati con interventi diretti anche da soggetti privati, con le prescrizioni stabilite nei successivi articoli e solo dopo la stipula di un'apposita convenzione tra il soggetto privato e l'amministrazione interessata, nel rispetto delle norme vigenti.
3. La convenzione deve definire sia la modalità di esecuzione che quella di gestione e specificare le forme di utilizzazione della attrezzatura e/o del servizio, garantendo in primo luogo l'utilizzo pubblico.
4. Nel caso in cui l'immobile venga realizzato da privati, la destinazione d'uso dello stesso dovrà essere tassativamente conforme a quanto previsto dal PRG.
5. La destinazione d'uso degli immobili realizzati dai privati dovrà essere oggetto di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, conformemente alle norme vigenti e non potrà essere modificata.
6. Resta salva la facoltà di espropriazione dell'Ente pubblico, anche a costruzione realizzata, per garantire il servizio nel caso di uso improprio o di abbandono.
7. Di norma, gli interventi dovranno essere estesi all'intera area per servizi

individuata nei grafici del PRG ed i relativi progetti dovranno essere accompagnati da uno studio planivolumetrico in scala adeguata (almeno 1:500), che definisca anche le sistemazioni esterne, le interconnessioni con le aree limitrofe ed il rapporto con la struttura edilizia e viaria circostante. Nel caso in cui, per estensione e complessità dell'intervento, la realizzazione dell'opera avvenga per stralci successivi, anche il progetto generale di tutta l'area, cui gli stralci successivi dovranno riferirsi, dovrà essere sempre approvato, contestualmente al primo stralcio. In tali casi, il progetto generale potrà limitarsi allo studio planivolumetrico prima specificato, corredato di profili e sezioni e di tutti i dati metrici e di destinazione d'uso, atti a definire compiutamente tutti i fabbricati esistenti e da realizzare, con esclusione degli elementi di distribuzione interna e di finitura, e ferma restando la facoltà di proporre nel tempo una sua variante. In caso di attuazione per stralci, quando il soggetto realizzatore non disponga ancora della intera area individuata nel progetto generale, è necessario che vengano rispettati nell'ambito dell'area disponibile le distanze minime dai confini ed il rapporto massimo di copertura e di edificabilità fondiaria e che vengano soddisfatte le esigenze minime di parcheggi interni. Nel caso di interventi di iniziativa privata, non è consentita l'attuazione per stralci su aree che non si estendono a tutta la "zona" individuata dal PRG qualora non diversamente indicato nelle presenti norme.

8. Gli interventi, oltre a rispettare gli obblighi dettati dall'art. 63 sull'invarianza idraulica, dovranno sempre essere orientati al mantenimento delle condizioni ambientali e di continuità ecologica esistenti nonché ad obiettivi di sostenibilità e resilienza territoriale, con riferimento specifico ai rischi di natura ambientale tra cui, in particolare, quello relativo agli allagamenti superficiali in area urbana. Pertanto le trasformazioni dovranno essere attuate nel rispetto di elevati rapporti di permeabilità (non inferiore al 40% dell'intera superficie interessata dalle trasformazioni), e dovranno prevedere opere di compensazione, mitigazione e adattamento, identificabili tra i sistemi di drenaggio urbano sostenibile, in linea con i contenuti dell'appendice "A".

#### **Usi prima dell'attuazione**

9. In attesa dell'attuazione dell'intervento previsto dal PRG, con le modalità di cui alle presenti norme, i privati proprietari, oltre alla facoltà di realizzare in proprio tali servizi, potranno anche essere autorizzati ad utilizzi temporanei delle aree, anche diversi dalle destinazioni di PRG, che non comportino la trasformazione radicale dei luoghi né la realizzazione di costruzioni ma solo la collocazione di strutture prefabbricate asportabili. Sono escluse le attività di cava, di discarica e quelle inquinanti o nocive e l'espianto delle alberature di medio e alto fusto preesistenti.

10. Si potranno consentire recinzioni, passi carrai, modesti scavi e rinterri, impianto di essenze vegetali, pavimentazioni parziali (che non comportino un'impermeabilizzazione dell'area superiore al 30%), installazione di tende e prefabbricati smontabili, allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici. Si eviteranno i muri di contenimento, sostituendoli con scarpate in terra o massi ciclopici, possibilmente sistemate a verde.

11. 11. Qualora gli usi richiesti riguardino attività che comportino l'afflusso di persone (quali impianti per lo spettacolo, ricreativi o sportivi o di riunione in genere), occorrerà destinare a parcheggio almeno il 50% della superficie. L'area a parcheggio dovrà essere accessibile e sistemata in piano, o in lieve pendenza, e mantenuta permeabile.

12. Le autorizzazioni di cui al comma 8 dovranno contenere i termini di scadenza (non superiore a tre anni, rinnovabile) ed essere accompagnate da atti d'obbligo unilaterali, con i quali i proprietari si impegnino a provvedere - interamente a proprie spese - a rendere libere le aree alla scadenza con il completo smontaggio di tutte le opere realizzate, fornendo idonee garanzie finanziarie, quali fidejussioni bancarie o

assicurative.

#### **Art. 91. Interventi consentiti e cambi di destinazione d'uso**

1. Per tutte le attrezzature esistenti di cui al presente Titolo, sono sempre consentiti gli interventi edilizi diretti definiti dall'art. 3, lett. a), b), d) della Lr 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in materia, approvato con DPR 380/2001", nel rispetto della volumetria preesistente.
2. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra le differenti funzioni di interesse generale e di quartiere. In caso di alienazione dal demanio pubblico la funzione dell'area deve rimanere tra quelle normate dal DI 1444/1968. Il passaggio ad altre funzioni costituisce variante al PRG.
3. Le aree per istruzione, interesse comune e attrezzature di interesse generale potranno essere destinate a sedi direzionali e di quartiere di Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza e altre forze dell'ordine.
4. Per i cambi di destinazione d'uso di cui al comma precedente, valgono gli obblighi dettati dal comma 8 del precedente art. 90.

## CAPO II - AREE A STANDARD DI QUARTIERE

### **Art. 91. Zona F1 - Istruzione**

1. Le aree indicate con il simbolo F1 nelle tavole di PRG comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie esistenti e di progetto. I simboli relativi al tipo di scuola indicate nelle suddette tavole, sono indicativi e non vincolanti. Le eventuali nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto di quanto indicato nel DM 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica" e s.m.i.
2. Nella sistemazione del lotto devono essere previste aree verdi e/o permeabili in misura non inferiore al 50% della superficie scoperta e, in ogni caso, deve essere prevista la presenza di alberature di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta.
3. Le aree contornate con linee di colore verde all'interno della zona tipizzata come F1 Istruzione devono essere considerate come "pertinenze verdi" non edificabili, la cui superficie non contribuisce all'indice di zona. All'interno di tali perimetri potranno essere realizzati solamente i volumi tecnici funzionali allo svolgimento delle attività presenti o da insediare, quali impianti sportivi all'aperto e similari. Sono confermati i volumi esistenti all'interno di tali perimetri.
4. Le aree destinate alle scuole possono essere utilizzate per attrezzature di interesse comune qualora si dimostri che le superfici destinate alle attività scolastiche sono sufficienti alle necessità della popolazione insediata, con le modalità consentite dalle norme vigenti.

### **Art. 92. Zona F2 - Attrezzature di interesse comune**

1. Negli elaborati di PRG vengono classificati come "Interesse comune" IC le aree attualmente utilizzate per le funzioni di cui al presente articolo nonché le aree libere da destinare a tali funzioni.
2. In esse è possibile insediare, nel rispetto di quanto indicato nei successivi articoli del presente Capo, le seguenti funzioni:
  - edifici per il culto;
  - istituti religiosi;
  - attrezzature culturali;
  - attività amministrative comunali e di altri enti pubblici;
  - attrezzature sanitarie e assistenziali;
  - attrezzature sociali;
  - uffici postali;
  - mercati coperti;
  - presidi di quartiere per le forze dell'ordine.
3. Per ciascuna funzione si applicano indici e parametri come disciplinati dalle rispettive normative di settore, nazionali e/o regionali con altezza massima dei fabbricati pari a quella della ZTO limitrofa o prossima.
4. Nelle more dell'attuazione degli interventi, le aree destinate ad interesse comune

ed a parcheggi pubblici potranno essere utilizzate attività per di protezione civile, mercatini rionali pianta e spianta, aree per spettacoli circensi e altre manifestazioni all'aperto.

5. In tutte le aree di interesse comune, nella sistemazione del lotto dovranno essere previste aree libere in misura non inferiore al 50%. Le zone a verde e/o permeabili dovranno essere non inferiori al 50% della superficie scoperta e, in ogni caso, dovrà essere prevista la presenza di alberature di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta.

6. Per le costruzioni destinate al culto, la formazione religiosa e le attività culturali sportive e ricreative connesse possono essere previsti i spazi destinati esclusivamente alla residenza dei ministri del culto o per la custodia degli immobili, in misura non superiore al 10 % della superficie utile. Il limite di altezza massima di cui al comma 3 non si applica a campanili e/o minareti, e altre strutture simboliche o legate all'esercizio del culto.

7. Nelle costruzioni destinate ad accogliere residenze permanenti e temporanee di ordini religiosi sono ammesse le funzioni di formazione, assistenza o ricettive collegate alle attività e finalità dell'istituto.

#### **Art. 93. Zona F3 - Verde pubblico e attrezzato**

1. Negli elaborati di PRG vengono classificate come zone F3 le aree verdi attuali e di progetto. Oltre a quanto indicato al Capo I del presente Titolo, i progetti anche di iniziativa privata per tali zone devono essere redatti in conformità a quanto indicato al Titolo I della Parte III delle presenti norme.

2. Nel caso di realizzazione da parte dei privati, l'intervento deve assicurare, in ogni caso, la disponibilità all'uso pubblico permanente e continuo di una quota non inferiore al 30 % della superficie del totale. Tale zona dovrà essere sistemata a cura dei privati, che ne mantengono la proprietà e la manutenzione consentendone l'accesso al pubblico.

#### **Art. 94. Impianti sportivi privati**

1. Le nuove costruzioni destinate ad impianti sportivi al coperto (palestre e similari, piscine ecc.) potranno essere realizzate con le modalità di cui ai commi successivi.

2. Sono escluse da tali destinazioni d'uso le aree tipizzate come F3 Verde pubblico attrezzato nelle tavole di PRG.

3. Tali impianti potranno essere realizzati anche all'interno del perimetro degli AP ambiti di perequazione, esclusivamente nelle zone di concentrazione volumetrica, nel rispetto delle quantità edificatorie previste per le funzioni non residenziali.

4. Al di fuori del perimetro degli ambiti di perequazione, tali impianti possono sempre essere realizzati nelle aree classificate come zone B nel rispetto degli indici previsti. Non è mai consentita la realizzazione di questi impianti sportivi nelle aree agricole.

5. Per gli impianti esistenti è consentito, oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione, un ampliamento della SUL esistente fino ad un massimo del 10% esclusivamente ai fini dell'adeguamento alle normative di settore e di sicurezza e per il miglioramento funzionale degli stessi.

6. La riconversione di edifici industriali e produttivi per la realizzazione di impianti sportivi è sempre consentita nel rispetto delle norme di settore e prevedendo tutti gli

accorgimenti necessari a ridurre il disturbo per le eventuali residenze adiacenti.

#### **Art. 95. Impianti tecnologici**

1. Nelle aree tipizzate come interesse comune, qualora la localizzazione sia compatibile con le relative norme di settore, possono essere localizzati impianti tecnologici di vario genere.

2. La realizzazione di tali impianti sarà attuata con progetti di opere pubbliche o affidata a soggetti privati. Le caratteristiche delle suddette attrezzature dovranno essere conformi alle specifiche norme di settore.

3. Ovunque sia possibile, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore, deve essere individuata, all'interno dell'area di sedime destinata all'impianto, una fascia a verde di rispetto degli impianti tecnologici nella quale devono essere impiantati alberi di alto o e/o medio fusto, siepi e cespugli al fine di ridurre l'impatto visivo delle attrezzature.

## CAPO III – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

### **Art. 96. Zona F5 - Attrezzature e impianti di interesse generale**

1. Negli elaborati di PRG vengono classificate come attrezzature di interesse generale, indicate con il simbolo F5, le aree attualmente utilizzate per le funzioni di cui al presente articolo nonché le aree libere da destinare a tali funzioni.
2. In esse è possibile insediare, nel rispetto di quanto indicato nei successivi articoli del presente Capo, le seguenti funzioni:
  - attività amministrative
  - attività giudiziarie
  - aree militari e caserme
  - attrezzature sanitarie e ospedaliere
  - istruzione superiore all'obbligo
  - fiere, mercati e aree di protezione civile
  - nodi intermodali del trasporto pubblico
  - cimitero
  - Impianti tecnologici.
3. Per ciascuna funzione si applicano indici e parametri come disciplinati dalle rispettive normative di settore, nazionali e/o regionali.
4. Nel caso in cui gli edifici che ospitano tali attività siano parte della città storica prevalgono le norme di cui alla Parte I, Titolo I.
5. Per le nuove costruzioni nella sistemazione del lotto dovranno essere previste aree libere in misura non inferiore al 50%. Le zone a verde e/o permeabili dovranno essere non inferiori al 50% della superficie scoperta e, in ogni caso, dovrà essere prevista la presenza di alberature di alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta.

### **Art. 97. F5 - Area multifunzionale per fiere, mercati e protezione civile**

1. L'area individuata nelle tavole di zonizzazione, lungo la SS 115 in prossimità dell'Ospedale, potrà accogliere funzioni quali mercatini pianta e spianta, spettacoli circensi, sagre, feste e spettacoli estivi, luna-parks viaggianti, turismo itinerante, fiere e mercati occasionali e altre manifestazioni e attività assimilate. Essa potrà essere attrezzata per assolvere ad esigenze di protezione civile in caso di eventi calamitosi con punti di erogazione dell'acqua e della luce, nonché di scarico per le fognature. Tali opere dovranno essere comunque progettate in modo da non inficiare gli altri usi previsti dal presente articolo. Essa, insieme alle altre aree urbane e parcheggi appositamente individuate nel Piano della Protezione Civile, potrà essere utilizzata come area di sgombero e per l'installazione di tende e prefabbricati.
2. L'area deve comunque essere pavimentata esclusivamente con materiali permeabili e dotate di adeguate alberature (almeno il 5% della superficie complessiva).

#### **Art. 98. F5 - Area cimiteriale e zona di vincolo**

1. È costituita dal cimitero esistente nonché dalla sua zona di ampliamento che comprenderà una quota destinata alla sepoltura dei fedeli mussulmani e di altre religioni non cristiane.
2. In essa vige, oltre a quanto stabilito dal Regolamento di Polizia Mortuaria, quanto verrà stabilito dal piano regolatore dell'area cimiteriale, previsto dal Testo Unico delle leggi Sanitarie (R D n 1265/1934 e smi) e quanto definito nel presente articolo.
3. In conformità alla Lr. 17 agosto 2010, n. 18, nel cimitero dovrà essere prevista un'area da destinare alla realizzazione del cinerario comune per la raccolta e la conservazione in perpetuo e collettiva delle ceneri provenienti dalla cremazione delle salme, nonché spazi adeguati destinati all'archivio informatico della memoria dei defunti e una sala per il commiato nella quale si possano svolgere le cerimonie civili, in conformità al dettato dell'art 5 della citata legge regionale.
4. Potrà inoltre essere prevista all'interno dell'area cimiteriale una zona destinata alla realizzazione di un impianto per la cremazione delle salme.
5. Nella fascia di vincolo indicata nelle tavole di PRG sono vietate le attività residenziali e produttive, ai sensi del Testo Unico delle leggi Sanitarie (RD n 1265/1934 e s.m.i.). In essa vigono le norme di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e 17.10. 1937 n. 983, la legge 4.12.1956 n. 1428 e il D.P.R. 10.09.1990 e la legge n. 166/2002 e s.m.i..
6. Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di parcheggi, di strutture precarie e di modeste costruzioni al servizio delle attività cimiteriali e la realizzazione di verde pubblico e parchi urbani. Sono considerati servizi cimiteriali anche le autorimesse e i locali per i servizi relativi ai trasporti funebri.
7. Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi edilizi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria esistente.

#### **Art. 99. F5 - Discarica, depuratore e impianti di trattamento dei rifiuti solidi urbani**

1. Gli impianti esistenti sono confermati all'interno del perimetro oggetto delle autorizzazioni già concesse.
2. Per ciascuna funzione si applicano indici e parametri come disciplinati dalle rispettive normative di settore, nazionali e/o regionali.
3. Nel caso di adeguamenti tecnologici di tali impianti, ove possibile, si dovrà prevedere l'introduzione di una fascia a verde, di ampiezza adeguata, nella quale dovranno essere impiantati alberi di alto o e/o medio fusto, siepi e cespugli finalizzati a ridurre l'impatto visivo della attrezzatura.

## CAPO IV –ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI

### **Art. 100. Zona F6 - Piazze e spazi pubblici**

1. Negli elaborati di PRG vengono classificate come zone F6 le aree attualmente utilizzate come piazze e spazi pubblici il cui uso e la cui trasformazione deve avvenire in conformità a quanto indicato nel presente articolo.
2. Oltre a quanto stabilito dall' art. 27 "Piazze e spazi pubblici nella città storica", tutti gli interventi di sistemazione delle piazze e degli altri spazi pubblici devono essere caratterizzati da azioni mirate a ridurre gli effetti del cambiamento climatico, riducendo le superfici impermeabili e introducendo adeguate alberature in conformità a quanto indicato nei successivi commi.
3. I parcheggi a raso non possono eccedere il 20% della superficie complessiva della piazza. Al di fuori del perimetro della città storica è consentita la realizzazione di parcheggi interrati con tetto giardino.
4. Nella progettazione degli interventi di trasformazione delle piazze e spazi pubblici esistenti dovranno essere applicati in modo tassativo i seguenti criteri progettuali:
  - uso prevalente di essenze vegetali miste appartenenti alla vegetazione autoctona e/o naturalizzate (tipo latifoglie o a foglia caduca) escludendo specie non congruenti con il paesaggio locale;
  - impianto di almeno un albero di medio o alto fusto ogni 100 mq di superficie dell'intervento anche nelle aree a verde sovrastanti i parcheggi interrati;
  - uso prevalente di essenze vegetali che non richiedono grandi quantità di acqua e/o particolare impegno manutentivo;
  - le zone a parcheggio a raso dovranno essere obbligatoriamente realizzate con materiali drenanti per l'intera superficie, sia nella zona degli stalli sia delle corsie di distribuzione mediante l'utilizzo di materiali e tecniche adeguate. In particolare, gli stalli devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti, quali grigliati inerbiti o similari, e le corsie di accesso e distribuzione con asfalti drenanti. In esse dovrà essere previsto l'impianto di alberi a medio fusto in conformità a quanto indicato dall' art. 112 delle presenti norme;
  - inserimento lungo i percorsi pedonali e ciclabili, o nelle eventuali sedi carrabili di servizio, di siepi, arbusti e pergolati ombrosi.

### **Art. 101. Zona F7 - Zone per la fruizione del litorale**

1. Negli elaborati di PRG vengono classificati come zone F7 le aree adiacenti alla linea di costa da destinare funzioni esclusivamente connesse alla fruizione del litorale.
2. In esse è consentita esclusivamente la realizzazione di pubblici esercizi e zone di parcheggio anche su iniziativa dei proprietari delle aree. Il progetto e le modalità di attuazione sono quelle definite per i parcheggi e il verde dalle Presenti norme.
3. In tali zone dovranno essere previste solamente strutture precarie stagionali da sottoporre preventivamente alle valutazioni di competenza della Soprintendenza per i BB.CC. e AA.; la designazione di lotti a parcheggio deve essere contemplata contestualmente alla redazione dei Piani di recupero dove essi ricadono.

## TITOLO II - MOBILITÀ

### CAPO I – DEFINIZIONI

#### **Art. 102. Infrastrutture viarie e dei trasporti**

1. Il sistema della mobilità è caratterizzato dalla integrazione fisica e funzionale delle diverse reti ed è composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e da quelle di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. Il sistema è composto dalla rete ferroviaria, stradale, ciclopedonale, dei percorsi per l'escursionismo e dall'area per la nuova infrastruttura portuale nonché dalle aree per la sosta dei veicoli.
3. Le aree per le infrastrutture della mobilità sono quelle riservate alla costruzione, all'adeguamento e all'esercizio delle reti e delle infrastrutture per la circolazione e la sosta dei veicoli motorizzati, i percorsi riservati per pedoni e biciclette, esistenti e previsti, nonché le eventuali pertinenze necessarie al funzionamento delle infrastrutture stesse.
4. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PRG, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
5. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di PRG, nelle aree destinate a infrastrutture per la mobilità e nelle relative fasce di pertinenza, sono consentiti, previo rilievo e documentazione fotografica, con perizia giurata, esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, (solo se regolarmente assentiti e legittimati), secondo le categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria e previa rinuncia espressa dei proprietari al maggior valore derivante da tali interventi, ai fini della determinazione dell'eventuale indennità di esproprio.

#### **Art. 103. Infrastrutture stradali**

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione delle persone e dei veicoli su strada, come nuove strade o corsie di servizio del trasporto collettivo, ampliamenti e regolarizzazione di carreggiate, marciapiedi, attraversamenti, miglioramento e messa in sicurezza degli innesti, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

#### **Art. 104. Area a servizio del porto turistico**

1. Gli elaborati di PRG individuano le aree per attrezzature a servizio del nuovo porto turistico di nuova previsione, da attuare in conformità alla scheda norma del relativo ambito di Peregazione (AP) denominato ARip. Tale area non comprende le zone di stretta pertinenza del porto che verranno definite in sede di approvazione del piano portuale.
2. Nell'area di cui al precedente comma sono anche consentite opere, costruzioni, servizi ed impianti connessi all'esercizio delle attività portuale. Nel rispetto di quanto stabilito dalle normative di settore, relative alle fasce di rispetto ed alle limitazioni di sicurezza, sono sempre consentiti interventi destinati ad insediare attività commerciali e turistico ricettive.

## CAPO II - ASPETTI AMBIENTALI, DI SICUREZZA E SISTEMI PER LA MOBILITÀ LENTA

### **Art. 105. Criteri di progettazione delle infrastrutture per la mobilità**

1. In conformità con gli obiettivi generali del PRG, la progettazione di dettaglio di tutte le infrastrutture per la mobilità comprese quelle ricadenti nell'ambito dei progetti degli ambiti di perequazione (AP), nonché nei progetti di ridefinizione di spazi pubblici esistenti, deve essere conforme ai criteri di accessibilità e sostenibilità ambientale definiti nel presente articolo.

2. Per la progettazione esecutiva delle infrastrutture di mobilità e trasporto, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla riduzione del consumo di suolo, alla qualità infrastrutturale dell'intervento, all'uso di tecniche e tecnologie che garantiscono elevati livelli di sostenibilità, riduzione degli inquinamenti e limitazione degli impatti sul paesaggio.

3. Gli indirizzi e i criteri per la progettazione sono di seguito elencati:

- impianto e morfologie delle sistemazioni esterne tali da favorire la fruizione pedonale e ciclabile delle infrastrutture;
- adeguata dotazione di parcheggi, preferibilmente interrati o multipiano;
- dotazione di ulteriori infrastrutture per consentire e favorire l'interscambio modale nell'area della stazione (Zona F5 - Nodo intermodale per il trasporto pubblico) o lungo i percorsi degli autobus extraurbani tra le quali: fermata coperte ed adeguatamente arredate per bus navetta o altri mezzi di trasporto pubblico con accessi a corsie preferenziali, stalli per lo scambio bici-auto (*bike sharing*) e deposito biciclette direttamente accessibili dalle piste ciclabili, marciapiedi adeguatamente ampi ed alberati;
- adeguata permeabilità dei percorsi pedonali e delle aree a parcheggio, non inferiore al 30% della superficie complessiva dell'area se non diversamente indicato nelle presenti norme;
- presenza di un'adeguata percentuale di coperture evapotraspiranti (alberature, pergole e similari);
- eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

4. La nuova viabilità di progetto dovrà essere sempre realizzata unitamente alla pista ciclabile adiacente indicata nelle tavole di Zonizzazione.

5. Nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle strade i tracciati indicati con le linee del PRG potranno subire lievi modifiche determinate da necessità esecutive. In tal caso, sempre che non si tratti di modifiche rilevanti, le opere sono da considerare comunque conformi al PRG e la destinazione d'uso delle aree limitrofe si intende automaticamente adeguata di conseguenza, estendendole o contraendole fino agli effettivi margini delle sedi infrastrutturali. All'esterno del perimetro urbano le modifiche potranno essere apportate solo se incluse all'interno delle fasce di rispetto.

### **Art. 106. Verde di arredo stradale**

1. Sono così denominate le aree verdi ai margini della carreggiata con funzioni di filtro e protezione delle aree urbanizzate, nonché le aree verdi previste all'interno delle connessioni a raso e a più livelli.

2. La vegetazione di arredo delle aiuole spartitraffico, delle rotatorie e degli innesti di viabilità in genere, deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza dei tratti in curva.

#### **Art. 107. Mitigazione degli impatti delle infrastrutture stradali**

1. Le strade a maggior volume di traffico, dovranno essere sottoposte a interventi di mitigazione degli impatti, con particolare riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, di sicurezza stradale, di riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico e di risparmio energetico.

2. Le sistemazioni stradali all'interno della città storica devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare pavimentazioni, pubblica illuminazione, sistemazione e arredo degli eventuali spazi urbani a verde limitrofi alla strada e targhe toponomastiche.

3. Ove possibile, la progettazione delle nuove infrastrutture stradali dovrà essere effettuata tenendo in particolare considerazione il raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati, il mantenimento e cura delle alberature esistenti, la messa a dimora di nuovi filari, la realizzazione di fasce e dune alberate, la creazione di aree di compensazione ecologica o ulteriori interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.

#### **Art. 108. Moderazione del traffico e intersezioni stradali**

1. La progettazione degli spazi pubblici e della nuova rete viaria di quartiere e locale e l'adeguamento dei tratti stradali esistenti, dovrà essere improntata a obiettivi di sicurezza ed efficienza della mobilità pedonale, di moderazione del traffico veicolare privato, di priorità del trasporto pubblico. Ciò al fine di ridurre il traffico di attraversamento e rendere quello residuo compatibile con la sicurezza dei cittadini e la vivibilità degli spazi urbani, grazie alla ridotta velocità. La riduzione della velocità non sarà affidata semplicemente all'imposizione di un divieto, ma all'adozione di sistemi di moderazione del traffico che aumentino il confort e la sicurezza di pedoni e ciclisti, e migliorino la qualità di vita dei cittadini sulle strade. La sicurezza dei pedoni sarà aumentata facendo ricorso a dispositivi di moderazione del traffico che includeranno, a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti:

- Attraversamenti rialzati,
- Restringimenti della carreggiata con isole salvagente,
- Allargamento dei marciapiedi e restringimento della carreggiata in corrispondenza degli incroci,
- Isole rifugio negli attraversamenti pedonali,
- Chicane,
- Minirotatorie,
- Modifiche dell'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza,
- Inserimento di alberature con funzione di moderazione della velocità dei veicoli.

2. Le intersezioni a raso, ove possibile, saranno progettate con regolazione a rotatoria in quanto tali dispositivi aumentano la sicurezza stradale, riducono l'incidentalità, e rallentano il traffico. Tutte le rotatorie dovranno essere progettate in

modo da garantire la massima sicurezza per i pedoni e i ciclisti.

#### **Art. 109. Percorsi pedonali e ciclabili**

1. La rete dei percorsi pedonali e ciclabili è individuata nelle tavole di zonizzazione e nelle schede-norma degli ambiti di perequazione e costituisce elemento qualificante delle scelte del PRG. La loro realizzazione deve rispondere alle indicazioni del “Nuovo Codice della Strada” (D.Lgs n. 285/1992) e delle normative specifiche di riferimento “D.M 30 novembre 1999, n. 557 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” e deve essere sempre contestuale alla sistemazione dei percorsi stradali.
2. Il disegno di tale rete ha un valore di massima e sarà integrato e precisato sia in ambito degli strumenti attuativi del Piano Regolatore, sia mediante progetti di pubblica utilità, in attuazione del PRG e di eventuali strumenti di Pianificazione dei Trasporti e della Mobilità.
3. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a metri 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date dal DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, devono essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
4. Nella progettazione urbanistica di dettaglio e negli interventi di adeguamento degli spazi pubblici esistenti, deve essere riservata particolare attenzione alla qualità dei percorsi pedonali che devono essere progettati come itinerari continui, sicuri, senza barriere architettoniche, sufficientemente spaziosi e caratterizzati dalla presenza di zone di sosta e di incontro ampie. Ovunque possibile, tali percorsi devono svolgersi in zone ombreggiate da alberi.
5. Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell’ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere protetti e separati dai percorsi pedonali e dal traffico veicolare e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.
6. I progetti degli itinerari ciclabili, previsti dal piano, che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello spazio stradale circostante devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).
7. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ove possibile, su sede propria. Esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all’interno delle fasce.
8. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile individuati nelle tavole di zonizzazione, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico-visivi e tattili, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.
9. Nei parcheggi per autoveicoli da realizzarsi secondo le previsioni del Piano

comunale parcheggi, una quota non inferiore al 5% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.

10. Nella redazione degli strumenti attuativi del PRG le aree e gli spazi destinati ad attrezzature pubbliche debbono essere individuati in modo da consentire in fase di progettazione esecutiva condizioni di totale accessibilità, il superamento delle barriere architettoniche e delle fonti di pericolo; tali aree devono risultare attraversate ed integrate da un sistema di percorsi pedonali privi di barriere architettoniche che ne permettano l'utilizzazione anche da parte di persone con limitata capacità motoria e sensoriale.

11. Nel caso in cui la pista ciclabile attraversi zone agricole, si possono prevedere forma di cessione del sedime, da incentivare mediante un incremento di volumetria da calcolare in ragione di un 6 mc per ogni 10 metri lineari di pista. La cessione deve riguardare una fascia di almeno 3,50 m di larghezza, e deve comunque interessare l'intero sviluppo del sentiero all'interno dei confini del fondo. Tale volumetria si aggiunge a quella consentita per gli usi residenziali dalla norma della zona territoriale omogenea.

#### **Art. 110. Sentieri e percorsi per l'escursionismo**

1. La rete dei sentieri e dei percorsi per l'escursionismo è individuata nelle tavole di zonizzazione. Tali percorsi ricadono sia su strade pubbliche o al margine delle stesse che all'interno di proprietà private. Essi comprendono i percorsi per la valorizzazione di siti naturalistici, archeologici e culturali.

2. I progetti di fruizione, recupero e adeguamento di tali percorsi in zone agricole, possono prevedere forma di cessione del sedime di tali percorsi, da incentivare mediante un incremento di volumetria pari a 3 mc per ogni 10 metri lineari di sentiero. La cessione deve comunque interessare l'intero sviluppo del sentiero all'interno dei confini del fondo. Tale volumetria si aggiunge a quella consentita per gli usi residenziali dalla norma della zona territoriale omogenea. Resta a carico del proprietario, l'onere di realizzare le eventuali modifiche alla recinzione del fondo.

#### **Art. 111. Fascia di rispetto strade extraurbane e ferrovia**

1. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale e della ferrovia dall'edificazione e coincidono con le aree esterne al confine di queste infrastrutture e sono finalizzate alla eliminazione o riduzione dell'impatto ambientale.

2. L'ampiezza di tali fasce ovvero le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, è regolata secondo quanto stabilito dal "Nuovo Codice della strada" (articoli 16, 17 e 18, del D.Lgs n. 285/1992) e dal Regolamento di attuazione (articoli 26, 27 e 28, del DPR n.495/1992).

3. Nelle fasce di rispetto destinate alle funzioni di cui al comma 1 del presente articolo, è vietato ogni altro tipo di intervento, fatta eccezione di:

- sistemazioni a giardino;
- parcheggi scoperti con esclusione di qualsiasi edificio;
- reti idriche, fognanti, telefoniche ed elettriche;
- pozzi e canalizzazioni irrigue;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- strade a servizio dell'edificazione prevista all'esterno delle fasce di rispetto

stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle varie opere consentite in dette fasce;

– impianti per la distribuzione dei carburanti e stazioni di servizio.

4. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati, è vietata la costruzione anche precaria di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichi la funzionalità dell'intersezione stessa e la visibilità delle manovre.

5. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni del "Nuovo Codice della strada", in modo da non ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a garantire la sicurezza della circolazione.

6. Lungo la linea ferroviaria, la larghezza della fascia di rispetto, ovvero la distanza minima di arretramento per le costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici e manufatti di qualsiasi specie, è fissata dall'art. 49 del DPR n. 753/1980, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso DPR e delle esenzioni concesse alle aziende esercenti le ferrovie di cui all'art. 62 dello stesso DPR.

## CAPO III - PARCHEGGI (Zona F4)

### **Art. 112. Parcheggi - norme generali**

1. La realizzazione dei parcheggi, siano essi a raso, interrati o multipiano, dovrà garantire il rispetto delle norme di sicurezza, del codice della strada e di quanto disposto dal D.M. 1/02/1986 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" e s.m.i.
2. I parcheggi, sia pubblici che privati, potranno essere realizzati a raso o interrati su aree limitrofe alle infrastrutture stradali e solo se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione.
3. Parcheggi interrati potranno essere realizzati sotto tutti gli spazi pubblici (sedi viarie, piazze e aree a verde) a esclusione della città storica e delle zone di pericolosità individuate dallo studio geologico.
4. Per gli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali non potranno eccedere le quantità minime previste dalle norme vigenti.
5. Al fine di consentire il recupero di superfici stradali da destinare ai pedoni e alle piste ciclabili, tutti i parcheggi previsti non potranno incrementare il numero complessivo di posti auto ma sono da intendersi sempre come sostitutivi degli stalli su strada.
6. Parte delle aree a parcheggi potranno essere destinate al soddisfacimento delle carenze di parcheggi pertinenziali negli immobili residenziali realizzati prima degli obblighi introdotti dalla legge 765/67 e s.m.i., nel rispetto di quanto definito dai piani di settore e con le modalità che verranno definite da apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione comunale.
7. I parcheggi a raso, devono garantire un adeguato numero di alberature sistemate per sfruttare al meglio l'ombreggiamento delle piante, prevedendo almeno un albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie dell'intervento. La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili e alberate. Per i parcheggi a pettine o a spina le aiuole dovranno avere una larghezza minima di metri 1,50.
8. Le superfici dovranno essere integralmente permeabili, anche nelle parti destinate alle corsie di accesso, per le quali devono essere utilizzati pavimentazioni o conglomerati bituminosi di tipo drenante.
9. Nei parcheggi interrati, è obbligatoria la copertura con terreno vegetale di spessore adeguato, anche variabile, che consenta una sistemazione unitaria del verde che preveda anche alberature di medio fusto.
10. Nei parcheggi multipiano in struttura, in ogni caso, dovrà essere previsto l'inserimento del tetto verde. Una quota della copertura dello stesso potrà essere destinata ad accogliere pannelli fotovoltaici o altre attrezzature destinate alla produzione di energia con tecnologie sostenibili, secondo un progetto unitario che ne preveda l'integrazione architettonica.
11. L'Amministrazione comunale può definire le seguenti modalità di attuazione e gestione dei parcheggi:
  - realizzazione e gestione diretta dei parcheggi o assegnazione della gestione a soggetti privati;
  - realizzazione dei parcheggi da parte di soggetti privati e successiva cessione degli stessi alla Amministrazione comunale a scomputo della realizzazione

delle opere di urbanizzazione dovute;

- realizzazione e gestione dei parcheggi da parte di soggetti privati previa convenzione con la Amministrazione Comunale e vincolo di destinazione d'uso a parcheggio dei relativi immobili o porzioni di essi.

12. Nelle more della realizzazione del parcheggio, i privati proprietari potranno essere autorizzati ad utilizzi temporanei delle aree come definiti dall'art. 90.

### **Art. 113. Parcheggi interrati nelle aree a verde pubblico**

1. Nelle aree a verde pubblico anche al di fuori degli ambiti di perequazione è consentita la realizzazione di uno o più piani a parcheggio interrati di proprietà privata, a condizione che sia realizzato in superficie il verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune.

2. Tali parcheggi possono essere attuati anche per successivi stralci funzionali e nel rispetto delle seguenti condizioni e modalità:

- le altezze di interpiano dovranno essere conformi alla normativa di settore e i piani dovranno essere interrati su tutti i fronti, con l'esclusione delle rampe di accesso e di eventuali scale ed impianti di servizio e/o di emergenza;
- la realizzazione del manufatto interrato dovrà essere tale da consentire che le soprastanti aree a verde pubblico, anche attrezzate, siano eseguite secondo uno specifico progetto del verde che preveda la piantumazione di alberi di medio fusto e l'assorbimento delle acque meteoriche all'interno della stessa area, nel rispetto del principio generale di invarianza idraulica di cui al PGR, e di quanto altro stabilito dal Regolamento Edilizio. Negli ambiti di perequazione dovrà essere inoltre garantito il rispetto delle indicazioni di dettaglio previste nelle schede-norma, quali gli accessi al parco e la continuità dei percorsi ciclopedonali. Il ricoprimento in terra vegetale dell'ultimo solaio di copertura anche di spessore variabile, dovrà essere tale da garantire la realizzazione dell'area a verde con l'impianto delle alberature di medio fusto e una qualità dell'impianto del verde di almeno un albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie dell'intervento;
- antecedentemente al rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulato l'atto pubblico di obbligo alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzata, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio e l'obbligo a realizzare le opere come da progetto. L'atto d'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono parte integrante del permesso di costruire;
- la mancata realizzazione delle opere a verde entro sei mesi dall'ultimazione dei parcheggi determina il diniego del rilascio del certificato di agibilità e autorizza il comune ad intraprendere le iniziative per l'acquisizione dei manufatti. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse per fatto e colpa dell'istante. È in ogni caso vietato l'utilizzo dei parcheggi prima dell'avvenuta cessione delle aree a verde. Per tali opere non si applica la procedura di silenzio assenso di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

### **Art. 114. Stazioni di servizio e distributori di carburante**

1. Il PRG conferma le attuali localizzazioni di stazioni di servizio e degli impianti di

distribuzione di carburanti.

2. Gli impianti di distribuzione esistenti non conformi alle normative vigenti o sopravvenute, dovranno essere soppressi in quanto incompatibili.

3. Le aree degli impianti di distribuzione di carburante soppressi di proprietà privata potranno essere utilizzate come parcheggio a raso o interrato. La sistemazione esterna dello stesso dovrà avere le caratteristiche di cui all'art. 112.

4. Nel caso di impianti su aree di proprietà pubblica, l'Amministrazione Comunale destinerà le stesse aree a verde successivamente all'avvenuto risanamento dell'area a carico del concessionario.

5. La realizzazione di nuovi distributori di carburante è consentita, nel rispetto delle normative di settore, secondo le modalità e le limitazioni contenute nel nuovo Codice della strada.

6. I manufatti ammessi all'interno delle stazioni di servizio, oltre a quelli necessari per l'erogazione dei carburanti ed alle relative pensiline, possono comprendere anche costruzioni ad una sola elevazione per direzione, servizi di ristoro, assistenza meccanica e servizi igienici con una SUL massima pari al 10% del lotto, con altezza massima m.3,50. Per queste costruzioni, ad eccezione di pompe e pensiline, è fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai fabbricati prescritte nella zona limitrofe.

## PARTE III - SISTEMA AMBIENTALE

### Art. 115. Componenti del sistema ambientale e agricolo

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:
  - Le aree verdi urbane, comprendenti le aree attrezzate a verde pubblico, e (Titolo I);
  - I parchi e le riserve comprendenti La Riserva Naturale orientata della Cava Grande del Cassibile, le aree del SIC ITA 090007, i parchi urbani, territoriali e archeologici (Titolo II);
  - Le aree agricole e aree di valorizzazione degli ambiti fluviali e torrentizi (Titolo III, Capo I), le aree boscate e le altre aree assoggettate a forme di tutela sovraordinata e quelle relative alle azioni di riduzione dei rischi territoriali (Titolo III, Capo II).
2. Tutte le aree di cui alla presente Parte devono essere considerate come componenti dell'infrastruttura verde, destinata a garantire elevate condizioni di qualità ambientale agli abitanti e un buon funzionamento ecologico del territorio e alla riduzione dei rischi. Ovunque sia possibile deve essere sempre garantito il mantenimento delle più elevate condizioni di naturalità delle stesse, utilizzando sempre modalità d'uso del territorio mirate a compensare gli inevitabili impatti sempre generati dalle attività antropiche.
3. Le aree verdi urbane del precedente comma 1, in considerazione dell'elevata densità dei contesti urbani in cui sono collocate, devono essere oggetto di particolare attenzione e cura, al fine di garantire le funzioni normalmente espletate dall'infrastruttura verde, quali l'assorbimento delle acque meteoriche e degli inquinanti, la riduzione dell'effetto "isola di calore", elevate condizioni di biodiversità in aree contermini al territorio urbanizzato e una buona qualità del paesaggio.
4. Oltre a quanto stabilito negli articoli dei seguenti Titoli, nelle aree facenti parte del sistema ambientale vigono le norme contenute nella Parte II "Sistema delle attrezzature e dei servizi e della mobilità" delle presenti norme.

## TITOLO I – VERDE URBANO

### **Art. 116. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico - definizione e usi consentiti**

1. Sono tutte le aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi a verde e a luoghi di aggregazione, gioco e svago.
2. Le destinazioni d'uso consentite in tali aree sono:
  - attività ludiche per i bambini;
  - attività culturali e musicali all'aperto;
  - teatri e cinema all'aperto;
  - attività sportive all'aperto;
  - esposizioni temporanee;
  - somministrazione e vendita di cibi e bevande; vendita di giornali tabacchi ed analoghe funzioni di servizio al tempo libero ed allo svago.

### **Art. 117. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Edifici ammessi e indici**

1. Nelle aree a verde è consentita la realizzazione delle attrezzature strettamente necessarie allo svolgimento delle destinazioni d'uso ammesse e il riuso dei fabbricati esistenti per la medesima finalità.
2. Nel caso in cui l'area a verde venga realizzata da privati, ciascun ambito individuato nelle tavole di zonizzazione deve essere realizzato in modo unitario e non può essere frazionato in più interventi, e pertanto per ciascun ambito non è possibile superare la superficie massima delle attrezzature di cui al successivo comma. In ogni caso è fatto obbligo di rispettare le norme di cui all' Art. 90. "Modalità di attuazione delle attrezzature e dei servizi".
3. È consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature:
  - Chioschi e strutture per la somministrazione di cibi e bevande;
  - Edicole per la vendita di giornali, tabacchi e analoghe funzioni di servizio al tempo libero e allo svago;
  - Servizi igienici di uso pubblico;
  - Uffici, spogliatoi, servizi igienici, e magazzini e altri locali di pertinenza delle attrezzature sportive e per la fruizione delle piste ciclabili;
  - Piccole strutture per lo svolgimento di concerti, spettacoli, cinema all'aperto.
  - Isole ecologiche destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti.
  - Parcheggi interrati, da realizzare in conformità a quanto indicato all'art. 113 delle presenti norme
4. La superficie coperta massima di tali attrezzature, per ciascun ambito, deve essere pari a:
  - 20 mq per i chioschi, le strutture per la somministrazione di cibi e bevande e le edicole per la vendita di giornali e similari;
  - 20 metri quadri per i servizi igienici di uso pubblico;

- 100 mq per gli edifici destinati ad accogliere uffici, spogliatoi servizi igienici, e magazzini e altri locali di pertinenza delle attrezzature sportive e per la fruizione delle piste ciclabili;
5. Le attrezzature di cui ai commi precedenti dovranno essere ad una elevazione, con altezza massima consentita non superiore a 3,5 metri, ben integrate nel progetto complessivo del verde utilizzando ovunque sia possibile criteri di progettazione conformi alle indicazioni di cui al presente articolo.
  6. Nelle aree verdi comprese nell'insediamento residenziale di contrada Chiusa Cavalli contrassegnate con il simbolo "Attività sportive ricettive e ricreative" sono inoltre consentite le aree attrezzate per il turismo all'area aperta, attività sportive e ricreative all'aperto (parchi avventura e similari); ristorazione, aziende ricettive all'aria aperta (parchi di campeggio) di cui alla L.R. 13.3.1982 n. 14. Nella attuazione degli interventi deve essere sempre garantita la cessione di un percorso di connessione con il limitrofo Parco territoriale (zona F7).

### **Art. 118. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Modalità di intervento e criteri progettuali**

1. La realizzazione delle aree attrezzate potrà essere d'iniziativa pubblica, previa procedura di esproprio, o d'iniziativa privata a seguito di specifica convenzione tra l'Amministrazione comunale e i privati che stabilisca i tempi di attuazione, le modalità di gestione e/o le condizioni per la eventuale cessione di tutta o di parte dell'opera nel rispetto dei principi di sussidiarietà, di interesse generale e di efficienza economica, e nel rispetto di quanto sancito all' art. 90 e successivi articoli del presente Capo.
2. I progetti del verde, comunque promossi, dovranno essere sempre unitari e comprendere tutta l'area interessata dall'intervento e dovranno privilegiare la naturalità o comunque la rinaturalizzazione dell'area, mantenendo ovunque sia possibile le alberature esistenti. Nella composizione dovranno essere previsti alberi di alto fusto ed arbusti, essenze erbacee e piante da fiore di preferenza appartenenti alla vegetazione autoctona e/o storicizzata.
3. Tutte le sistemazioni a verde pubblico dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che garantiscano elevati livelli di permeabilità con particolare attenzione alle parti pavimentate. Il regolamento del verde disciplinerà nel dettaglio i materiali e le tecniche utilizzabili.
4. Le costruzioni ammesse dovranno essere localizzate opportunamente nell'ambito di progetti di sistemazione generale.
5. Gli edifici e le sistemazioni esterne dovranno porre particolare attenzione all'inserimento nell'ambiente naturale. I corpi di fabbrica dovranno obbligatoriamente avere il tetto verde ed essere realizzati preferenzialmente in legno o altri materiali facilmente riciclabili e a basso impatto ambientale. Il paramento esterno dovrà essere realizzato limitando al minimo le superfici intonacate o altri rivestimenti in materiali artificiali, nello stesso possono essere integrate strutture destinate ad accogliere piante (graticciati, muri verdi ecc.).
6. Sono consentite le strutture seminterrate, ove possibile integrate nelle sistemazioni del suolo, in modo da ridurre, il più possibile l'impatto visivo delle stesse.
7. Nelle sistemazioni esterne è tassativamente vietata la realizzazione di pavimentazioni asfaltate. Le zone pavimentate non permeabili devono essere strettamente limitate ai percorsi di accesso qualora sia espressamente comprovata l'impossibilità di utilizzare materiali permeabili, quali asfalti drenanti e similari.

8. Le isole ecologiche dovranno essere localizzate preferenzialmente nelle aree di dimensioni maggiori e nella progettazione delle stesse dovrà essere curato l'inserimento paesaggistico, ricorrendo a fasce verdi, alberature, pergolati, movimenti di terra o altri dispositivi adeguati a schermarle.

9. Non sono da considerare costruzioni, purché non coperte: recinzioni, arredi, attrezzature di riunione o spettacolo o gioco, impianti sportivi all'aperto che potranno però essere realizzati solo previa sistemazione complessiva dell'area.

10. È sempre consentita la realizzazione dei necessari impianti tecnologici interrati (illuminazione; irrigazione, serbatoi di accumulo di acqua etc.), l'installazione di tende e strutture per l'ombreggiamento, facilmente rimovibili e che non comportino strutture fisse al suolo ed al sottosuolo (fondazioni).

11. Possono essere installati pannelli solari fotovoltaici solo nella quantità necessaria a produrre energia elettrica per gli impianti presenti nell'area oggetto d'intervento. La progettazione di tali impianti deve essere finalizzata alla maggiore integrazione delle strutture nel contesto, preferendo la collocazione dei pannelli al di sopra degli edifici e, in ogni caso, alternando la localizzazione degli stessi con il verde, al fine di evitarne la concentrazione in zone che possano configurare un'immagine del tutto artificiale del contesto.

12. Nella progettazione delle aree a verde pubblico e delle aree a parcheggio in esse previste dovranno essere applicati in modo tassativo i seguenti criteri progettuali:

- a. uso prevalente di essenze vegetali miste appartenenti alla vegetazione autoctona e/o naturalizzate (tipo latifoglie o a foglia caduca) escludendo specie non congruenti con il paesaggio locale, tranne che nel caso in cui la scelta delle essenze sia motivata da intenti didattici e/o di ricerca;
- b. nelle aree a verde piantumazione di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq di superficie dell'intervento e di un albero di alto fusto ogni 100 mq;
- c. uso prevalente di essenze vegetali che non richiedono grandi quantità di acqua e/o particolare impegno manutentivo;
- d. sistemazione del suolo il più possibile rispettosa e comunque congrua con l'orografia ed eventuale idrografia esistente, le sistemazioni devono essere pertanto realizzate evitando eccessivi movimenti di terra con muri di sostegno, costruiti secondo modalità ispirate alla tradizione locale;
- e. le zone a parcheggio dovranno essere obbligatoriamente realizzate con materiali drenanti per l'intera superficie, sia nella zona degli stalli sia delle corsie di distribuzione mediante l'utilizzo di materiali e tecniche adeguate. In particolare gli stalli devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti quali grigliati inerbati o similari e le corsie di accesso e distribuzione con asfalti drenanti. In esse dovrà essere previsto l'impianto di alberi a medio fusto in conformità a quanto indicato dall' art. 112 delle presenti norme;
- f. inserimento lungo i percorsi pedonali e ciclabili, o nelle eventuali sedi carrabili di servizio, di siepi, arbusti e pergolati ombrosi;
- g. nel caso della realizzazione di attrezzature sportive all'aperto bisognerà prevedere parcheggi nelle quantità previste dalla normativa vigente relativamente alla specifica attività sportiva e in ogni caso non inferiori a un posto auto, pari a 25 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori. Comunque, le aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente reperite nelle zone destinate

a tale fine al di fuori delle aree a verde o all'interno di queste in misura mai superiore al 5% della loro estensione. Le aree di parcheggio devono essere alberate e realizzate sempre in conformità a quanto sancito dall' art. 112.

#### **Art. 119. F3 - Aree attrezzate a verde pubblico. Prescrizioni per percorsi ciclopedonali.**

1. Nelle aree indicate nelle tavole di zonizzazione come verde pubblico F3, si possono localizzare di percorsi pedonali e ciclabili. La realizzazione di tali percorsi è uno degli obiettivi primari del PRG. I progetti attuativi di tali interventi dovranno essere pertanto conformi alle prescrizioni indicate nei seguenti commi.

2. Le aree di cui al precedente comma costituiscono parte integrante della rete ciclabile e pedonale, di cui all'art. 109. Esse dovranno essere integrate il più possibile con gli altri percorsi indicati nelle tavole di zonizzazione. Tale obiettivo potrà essere perseguito attraverso un ridisegno dell'area di sedime stradale nella viabilità interessata da tali connessioni. Ovunque possibile, il progetto di dettaglio del percorso pedonale e ciclabile dovrà essere realizzato con materiali e tecniche a basso impatto ambientale, privilegiando sempre l'uso di pavimentazioni permeabili e materiali naturali e facilmente riciclabili. Nella sistemazione del percorso dovrà essere perseguito l'obiettivo di ottenere, per la lunghezza maggiore possibile, un'adeguata ombreggiatura dello stesso, privilegiando le modalità che utilizzano il verde, in particolare mediante la piantumazione di alberi a medio e alto fusto, l'installazione di pergolati con adeguate essenze rampicanti, o l'adozione di altre soluzioni architettoniche, integrate con il contesto.

#### **Art. 120. Modalità di gestione del verde pubblico**

1. Le aree verdi di nuova realizzazione, anche all'interno degli ambiti di perequazione, e quelle esistenti, possono essere affidate in concessione a soggetti privati, aziende o associazioni senza scopo di lucro sia per la loro realizzazione che per la successiva gestione, con le seguenti tipologie di affidamento che saranno disciplinate in dettaglio con appositi regolamenti e, in ogni caso, in conformità a quanto stabilito dai successivi articoli:

- per attività di sponsorizzazione;
- per manutenzione non lucrativa;
- per la realizzazione di orti urbani;
- per decoro delle aree private adiacenti;
- per lo svolgimento di attività lucrative finalizzate al miglioramento della fruizione pubblica.

#### **Art. 121. Utilizzazione del verde pubblico per attività di sponsorizzazione**

1. I soggetti interessati allo svolgimento di attività di sponsorizzazione dovranno impegnarsi a realizzare e mantenere le aree di verde pubblico a essi assegnate, in cambio della possibilità di apporre installazioni pubblicitarie e di svolgere attività commerciali mantenendone in ogni caso l'uso pubblico con le modalità stabilite da specifico regolamento. Le attività in oggetto dovranno essere normate da apposita convenzione, da redigersi in conformità al suddetto regolamento.

2. Tutti gli interventi di nuova realizzazione dovranno essere conformi alle prescrizioni di dettaglio per le zone F3 comprese quelle contenute nelle schede-norma degli ambiti di perequazione (AP),
3. Non è consentita la realizzazione di recinzioni permanenti nelle aree assegnate.

#### **Art. 122. Utilizzazione del verde pubblico per attività di manutenzione non lucrativa**

1. Possono richiedere l'assegnazione delle aree associazioni di volontariato e altre associazioni senza scopo di lucro, costituite ai sensi delle normative vigenti.
2. Le attività in oggetto dovranno essere disciplinate da apposita convenzione, da redigersi in conformità allo specifico regolamento, con il quale si definiranno le modalità di svolgimento delle attività di manutenzione, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

#### **Art. 123. Utilizzazione del verde pubblico per la realizzazione di orti urbani**

1. Le aree a verde pubblico possono essere affidate ad associazioni non lucrative al fine di avviare attività d'inserimento sociale di anziani e non, attraverso l'assegnazione, a titolo gratuito, di appezzamenti di terreno da utilizzare per la coltivazione di piccoli orti, ciascuno dei quali non potrà avere una superficie superiore a 40 mq.
2. Le aree da destinare agli orti urbani non potranno occupare l'intera superficie dell'area verde, così come perimetrata nelle tavole di piano; una parte dell'area dovrà pertanto essere sempre riservata all'uso collettivo.
3. Negli ambiti di perequazione bisognerà garantire tutti gli elementi di attraversamento e fruizione, indicati nelle schede norma.
4. Le attività in oggetto dovranno essere normate da apposita convenzione, da redigersi in conformità a specifico regolamento che dovrà definire, oltre alle modalità di gestione e assegnazione delle aree, l'obbligo a mantenere in buone condizioni l'area e gli elementi da rispettare nella progettazione delle stesse, finalizzati a garantire una buona qualità funzionale e formale (caratteristiche delle recinzioni, dei manufatti per il ricovero degli attrezzi ecc.) definendo le dimensioni delle aree ed i criteri di accesso delle stesse rispetto alla localizzazione delle aree residenziali. I progetti di dettaglio dovranno garantire una configurazione unitaria dell'assetto dell'orto al fine di assicurare una condizione di decoro e di integrazione della stessa anche nel caso in cui si utilizzino materiali poveri e/o riciclati.

#### **Art. 124. Utilizzazione del verde pubblico per decoro delle aree private adiacenti**

1. Le aree verdi pubbliche adiacenti a insediamenti residenziali, possono essere affidate in concessione ai proprietari delle abitazioni limitrofe, anche in forma associata, che ne facciano richiesta e che si obblighino ad assumersi gli oneri di sistemazione e manutenzione.
2. Gli interventi di manutenzione dovranno essere svolti in conformità ai regolamenti specifici e, in ogni caso, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.
3. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di dettaglio delle schede-norma degli ambiti di perequazione. Non è consentita la realizzazione di recinzioni permanenti nelle aree assegnate.

**Art. 125. Utilizzazione del verde pubblico per svolgimento di attività lucrative finalizzate al miglioramento della fruizione pubblica.**

1. L'utilizzazione delle aree verdi per lo svolgimento di attività lucrative è consentita con le seguenti modalità:

- nel caso di aree non ancora espropriate, i proprietari delle aree destinate a verde si potranno impegnare a cederle, realizzando le opere necessarie alla fruizione secondo un progetto approvato dagli uffici competenti, in cambio della possibilità di utilizzare le attrezzature in esse realizzate. L'estensione dell'area verde da realizzare e mantenere dovrà essere, di norma, pari all'intera superficie della zona destinata a verde come perimetrata nelle tavole di PRG. Nel caso di aree di notevole ampiezza, tale estensione potrà essere minore ma, in ogni caso, tale da garantire la corretta fruizione della stessa e comunque proporzionale al beneficio economico che deriverà al concessionario;
- nel caso di aree già di proprietà comunale l'utilizzazione sarà limitata alle attività minori (chioschi bar e attrezzature sportive); sono pertanto escluse la realizzazione di parcheggi interrati e le strutture per la ristorazione e lo svolgimento di attività per il tempo libero di dimensioni maggiori.

2. Le opere e le attrezzature destinate alle attività lucrative dovranno essere conformi ai limiti ed alle caratteristiche definite negli articoli relativi a "Edifici ammessi ed indici", "Modalità intervento e criteri progettuali" e "Parcheggi interrati nelle aree a verde pubblico" del presente Capo.

3. I soggetti che intendono svolgere le attività di cui al presente articolo dovranno presentare un dettagliato progetto che comprenda uno studio sulla fattibilità economica e che dimostri la congruità degli impegni assunti nei confronti della amministrazione comunale.

4. Le attività in oggetto dovranno essere disciplinate mediante convenzione da redigersi in conformità all'apposito regolamento. La convenzione dovrà definire in dettaglio tutte le condizioni per l'utilizzazione compresa la durata e le garanzie che dovranno essere fornite da parte del concessionario.

## TITOLO II - RISERVE E PARCHI TERRITORIALI

### **Art. 126. Riserva Naturale Orientata “Cava grande del Cassibile”**

1. L'ambito territoriale della R.N.O. “Cava Grande del Cassibile” istituita con il Decreto Assessoriale n. 88 del 14/03/84 e n. 649 del 13/07/90 comprende le zone A e B della stessa ove si applicano le relative norme regionali ed in particolare il regolamento della riserva approvato con D.A del 30 maggio 1987, n. 828 pubblicato su G.U.R.S. 22 agosto 1987, n. 37.

2. Nella zona B di prereserva della R.N.O. il piano di utilizzazione redatto ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 6 maggio 1981, n. 98 e s.m.i., con caratteristiche di piano particolareggiato esecutivo dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato nel rispetto di quanto indicato dal regolamento della riserva. In particolare esso dovrà indicare:

- la realizzazione di aree attrezzate per la fruizione della riserva e per il tempo libero;
- centri visita. aree attrezzate per il turismo equestre e il cicloturismo;
- il recupero dei sentieri e dei percorsi esistenti e/o l'integrazione con nuovi percorsi, dotati di spazi attrezzati per il godimento delle bellezze naturali e paesaggistiche, eventualmente distinti per tipologia di accesso (pedonali ciclabili per il turismo equestre);
- l'individuazione dei manufatti di interesse storico e etno-antropologico e la definizione delle modalità di intervento per il recupero ed il riuso.

3. Nelle more dell'approvazione del piano di utilizzazione di cui al precedente comma, nella zona B sono consentite solo opere di manutenzione delle strade di accesso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti regolarmente assentiti; non sono ammesse le attività di trasformazione del territorio che possano incidere sulla morfologia e sugli equilibri ecologici ed idraulici dei luoghi; è consentito il mantenimento delle attività agricole esistenti, con esclusione di quelle in serra.

4. Tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere preventivo della Soprintendenza i BB.CC.AA. e dell'Ente gestore e dalla Valutazione di Incidenza (Vinca) per le parti ricadenti all'interno delle aree SIC e nelle aree limitrofe come definite al successivo articolo.

### **Art. 127. Sito di interesse comunitario (SIC)**

1. All'interno dell'area classificata come Zona Speciale di Conservazione (ZSC) denominata ITA 090007 Cava Grande del Cassibile, Cava Cinque Porte, Cava e Bosco di Bauli” si applica quanto previsto dalla normativa vigente (DPR 8.08.1997 n.357 e DPR 12.03.2003 n. 120, e s.m.i.) e dall'art. 3 della L.R. 16/2016: le opere ricadenti in tali aree e in quelle limitrofe per un'ampiezza di 200 m devono essere sottoposte alla procedura Valutazione di Incidenza Ambientale.

### **Art. 128. F8 - Parco territoriale, in contrada Chiusa Cavalli**

1. Comprende le seguenti aree:

- la prima, di proprietà comunale e di maggiore estensione, a Est

dell'insediamento collinare di contrada Chiusa Cavalli che si estende a nord dall'Eremo Madonna delle Grazie;

- la seconda, lungo la SP 4 in contrada "Martello", anche essa di proprietà comunale;
- la terza costituita da alcune aree inedificate di proprietà privata comprese tra l'area comunale a nord dell'eremo e la Sp 4.

2. Tale zona costituisce parco territoriale ai sensi dell'art. 4 comma 5 "Zone F - Parchi urbani e territoriali" del DI 2/4/1968, n. 1444.

3. Il parco territoriale costituisce elemento di connessione ecologica e paesaggistica tra l'Area archeologica di Avola Antica, le limitrofe aree boscate. In esso possono essere realizzati esclusivamente interventi per la fruizione dei valori ambientali e culturali, garantendo elevate condizioni di naturalità.

4. In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area e della compresenza di molteplici componenti di valore ambientale e archeologico, in esso sono esclusivamente consentiti gli usi di cui zona B di pre-riserva della RNO "Cava Grande del Cassibile", di cui all' Art. 126 con le stesse modalità che verranno definite dal piano della Pre-riserva.

5. Nella progettazione degli interventi di tutela e valorizzazione dovrà essere prevista la connessione con le aree limitrofe, con sentieri escursionistici e percorsi per mountain-bike, compresa la realizzazione di piccole aree di sosta nei punti di maggior pregio paesaggistico.

6. Nelle more della definizione di un piano attuativo, non sono consentiti usi diversi da quelli agricoli e da interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli edifici esistenti.

7. Nelle aree di proprietà privata di cui al terzo punto del comma 1, si possono realizzare gli interventi consentiti nelle limitrofe aree F3 "Attività sportive, ricettive e ricreative" a condizione di cedere e realizzare gratuitamente un percorso ciclopedonale di connessione con le suddette zone F3, poste a ovest della SP 4.

#### **Art. 129. F9 - Parco archeologico**

1. Comprende le due seguenti aree private, caratterizzate dalla compresenza di valori ambientali, archeologici e paesaggistici.

- area del "Dolmen";
- sito di "Avola vecchia".

2. In tali aree sono esclusivamente consentiti interventi volti alla valorizzazione e fruizione di valori ambientali e culturali presenti.

3. Le suddette aree possono essere sistemate a verde in conformità a quanto stabilito all'Art. 90. "Modalità di attuazione delle attrezzature e dei servizi" e con le limitazioni di cui ai commi successivi

4. Nel sito di "Avola vecchia" è consentita esclusivamente la realizzazione di percorsi ciclopedonali per la fruizione del sito archeologico.

5. Nell'area del "Dolmen" sono altresì consentiti gli interventi di cui alle zone "F7 - Zone per la fruizione del litorale".

6. Negli edifici esistenti, dotati di regolare titolo abilitativo, possono essere effettuati

interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli edifici esistenti e demolizione senza ricostruzione. È consentito il cambio di destinazione d'uso per attività turistico ricettive e pubblici esercizi.

7. Oltre alle limitazioni discendenti dal Piano Paesaggistico, in tali aree, tutti gli interventi devono essere preceduti da una campagna di indagini sotto l'alta sorveglianza della sezione archeologica della Soprintendenza, al fine di verificare l'opportunità di sottoporre a tutela eventuali ritrovamenti.

#### **Art. 130. Strutture per il ricovero e l'assistenza e il benessere dei piccoli animali**

1. Nel parco urbano ARi\_PU, in quello agricolo ARi\_Pa, nel Parco territoriale di contrada "Chiusa Cavalli" e nelle aree di verde pubblico F3 di idonea dimensione, superiori a 2 ettari è consentita la realizzazione di piccole strutture di ricovero ed assistenza per piccoli animali da compagnia (cani, gatti etc.).

2. Tali strutture devono essere dotate di spazi coperti adeguati e di spazi esterni recintati e ombreggiati idonei a garantire condizioni di benessere per gli animali ospitati. Dovranno essere previsti aree gioco e servizi di pulizia per gli animali.

3. All'interno di tale struttura dovrà essere individuata un'area recintata, di adeguata ampiezza, destinata allo sgambamento libero dei cani. Tale area dovrà essere accessibile liberamente ai proprietari dei cani con le modalità definite da apposito regolamento. Essa deve essere dotata degli opportuni servizi quali distributore di palette e/o materiale idoneo per la raccolta delle deiezioni, cassonetti dei rifiuti, acqua potabile, bacheca informativa ecc.).

4. All'interno di tale struttura dovrà essere individuata un'area recintata di adeguata ampiezza destinata allo sgambamento libero dei cani. Tale area dovrà essere accessibile liberamente ai proprietari dei cani con le modalità definite da apposito regolamento. Essa deve essere dotata degli opportuni servizi quali distributore di palette e/o materiale idoneo per la raccolta delle deiezioni, cassonetti dei rifiuti, acqua potabile, bacheca informativa ecc.).

5. Parte dell'area potrà essere destinata alla sepoltura dei piccoli animali. Il cimitero potrà essere dotato di crematorio.

## TITOLO III - AREE AGRICOLE E TUTELE SOVRAORDINATE

### CAPO I - AREE AGRICOLE

#### **Art. 131. Zona E1 - Agricola produttiva**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente alle colture e ad altre attività agro-silvo-pastorali, come individuate dallo studio agricolo-forestale.

2. In queste zone, sono consentite esclusivamente le attività agricole direttamente connesse all'impianto e alla coltivazione dei fondi rurali ed all'allevamento del bestiame, comprese le residenze dei conduttori dei fondi.

3. Non sono consentite attività residenziali che non siano direttamente connesse alla conduzione dei fondi, fatta eccezione per quelle legate all'agriturismo e turismo rurale.

4. Gli edifici esistenti, inclusi gli edifici rurali storici, individuati nelle tavole di PRG con la dicitura "Edifici isolati di interesse storico artistico" di cui all'art. 26 delle presenti norme, potranno anche essere utilizzati oltre che per attività di agriturismo e turismo rurale anche per ospitare attività mercatali o commerciali, ricreative e culturali, di pubblici esercizi, officine e laboratori artigianali, e di tutte le altre possibili iniziative utili a supporto dell'agricoltura e del turismo rurale. Per gli edifici storici, valgono le prescrizioni normative indicate, per questa categoria, nella Titolo I della Parte I delle presenti norme.

5. Sono escluse le attività di cava e le discariche di rifiuti e di materiali in genere e consentite invece quelle di recupero ambientale delle cave dismesse.

6. Indici e parametri per le costruzioni:

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Indice di densità fondiario  | 0,03 mc/mq                            |
| - Numero massimo dei piani   | 1                                     |
| - Rapporto di impermeabilizzazione, oltre alle superfici necessarie per la collocazione di impianti tecnologici strettamente connessi all'attività agricola                                      | max: 2,5 % della superficie fondiaria |
| - Distanza minima dai confini  | 10,00 m.                              |
| - Distanza minima dalle strade pubbliche, salvo maggiori distanze prescritte dalle fasce di rispetto o dal Codice della Strada   | 20,00 m.                              |
| - Lotto minimo   | 3.000 mq.                             |
| Nei terreni di consistenza non inferiore a 1.500 mq, è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona e della normativa igienico-sanitaria vigenti, un vano per ricovero attrezzi agricoli. |                                       |

7. Nell'indice fondiario sono comprese tutte le costruzioni, anche preesistenti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, comprese le masserie e gli edifici rurali storici.

8. Per lo svolgimento dell'attività di turismo rurale si applica quanto previsto dall'articolo 23 della Lr. n. 71/1978 ovvero sono consentibili ampliamenti, anche con l'aggiunta di nuovi corpi, per la realizzazione di attività agrituristiche, nei limiti del 30%

della superficie coperta e comunque per non più di 300 mc. Tali ampliamenti dovranno essere realizzati con un'attenta progettazione, che curi il loro rapporto con le caratteristiche dell'impianto e dell'architettura preesistente. Nel caso in cui il suddetto ampliamenti interessi gli "Edifici isolati di interesse storico artistico" individuati nelle tavole di zonizzazione, è necessario acquisire la preventiva Autorizzazione Paesaggistica di cui al Dgls n. 42/2004 e s.m.i.

9. Nel caso di nuove costruzioni, gli interi fondi agricoli di pertinenza saranno vincolati inscindibilmente ad esse come "aree di pertinenza". Non sono ammesse le lottizzazioni, ed eventuali frazionamenti dei fondi agricoli non potranno individuare nuove particelle con superfici di dimensione inferiore all'ettaro.

10. Esclusivamente nei lotti di dimensione superiore a un ettaro, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i che possono essere autorizzati esclusivamente per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli coltivati nella provincia di Siracusa. Per tali edifici, non sarà consentito alcun cambio di destinazione d'uso. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento. La superficie coperta massima assentibile per ciascun intervento non potrà essere superiore a 3500 mq. La distanza dai confini dovrà essere non inferiore a metri 20, l'altezza massima del fabbricato dovrà essere non superiore a metri 6. Le sistemazioni esterne dovranno essere sempre realizzate con materiali permeabili e l'intero intervento dovrà sempre garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

11. In tutte le zone oggetto di tutele, a qualunque titolo definite, è esclusa la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

#### **Art.132. Zona E2 - Valorizzazione degli ambiti fluviali e torrentizi.**

1. Tali zone comprendono il sistema delle seguenti aste terminali e aree focali:
  - del fiume Asinaro e di parte del torrente Bochini, a sud del centro abitato;
  - dei torrenti Eughini Mammanelli e Riscione Mammaledi sempre a sud del centro abitato;
  - dei torrenti Borgellusa, Cava l'Unica e Riscione a nord del centro abitato.
2. Tali aree, esterne alla riserva naturale "Cava Grande del Cassibile", comprendono parte degli alvei fluviali, gli argini e le aree limitrofe come individuate nelle tavole di zonizzazione. Esse costituiscono un complesso di valore agricolo ambientale e paesaggistico da tutelare e valorizzare adeguatamente, in quanto elemento portante della rete ecologica, completando e integrando il sistema di tutela già definito dalla Riserva Naturale della "Cava Grande del Cassibile". Per la maggior parte, esse ricadono in zone di Tutela Paesaggistica di "Livello Uno" del PTPR e sono inoltre in parte classificate come zone di Pericolosità idraulica "P3" e siti di attenzione del Pai e del PGRA. La limitazione degli usi extragricoli in tali aree garantisce una rilevante riduzione del rischio idraulico.
3. All'interno delle aree golenali di proprietà demaniale non è consentita alcuna attività di trasformazione ad eccezione degli interventi necessari al mantenimento delle condizioni idrauliche e della realizzazione di sentieri e piste ciclopedonali sulla sommità degli argini. Tutti gli interventi devono essere realizzati facendo ricorso a tecniche d'ingegneria naturalistica.
4. Nella fascia esterna al limite demaniale dei fiumi, per una ampiezza non inferiore a metri trenta dal suddetto limite, e nelle zone classificate come "P3 – Rischio elevato"

e "Siti di attenzione" del PAI, oltre all'applicazione delle norme del PGRA, è vietata la costruzione di nuovi edifici. In tali aree è consentito l'impianto di boschi e altra vegetazione autoctona oltre alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e piccole attrezzature per la fruizione di tali percorsi. Può essere consentita la realizzazione di percorsi di accesso agli argini.

5. All'esterno degli ambiti non edificabili di cui al precedente comma è consentita la realizzazione di costruzioni con le modalità e gli indici della zona E1. Non sono consentiti gli interventi previsti dall'art.22 della L.R. 27/12/1978 n. 71 e s.m.i..

6. La modifica degli argini esistenti oltre al rispetto delle normative di settore deve prevedere la possibilità di fruizione delle sponde, e della sommità degli stessi. L'eventuale rivestimento degli argini sul lato corso d'acqua deve prevedere la piantagione di un'adeguata vegetazione atta al consolidamento della scarpata. La parte sommitale dell'argine deve essere sempre accessibile e fruibile a pedoni e ciclisti. Sono consentite le recinzioni formate da pali, preferibilmente in legno, e reti metalliche.

### **Art.133. Zona E3 – Area agricola di salvaguardia ambientale**

1. È l'area compresa tra la SS 115 e la strada comunale parallela alla costa che delimita la ZTO D4 interessata da agrumeti e dall' "Edificio isolato di interesse storico artistico" a corte denominato "casa Alessi".

2. In tale zona, fatto salvo quanto previsto al comma 4bis, è consentito esclusivamente il riuso dei fabbricati esistenti per l'ampliamento della attività agrituristica in atto presente e la realizzazione di nuovi fabbricati isolati di modesti dimensioni con indice di densità fondiaria di 0,01 mc/mq per lo svolgimento dell'attività agrituristica. Tali interventi sono consentiti in lotti di superficie superiore a un ettaro.

3. Nel suddetto indice fondiario sono comprese tutte le costruzioni preesistenti, a esclusione del fabbricato principale denominato "casa Alessi".

4. Tale capacità edificatoria può essere ulteriormente incrementata a seguito della realizzazione delle piste ciclabili a margine della SS 115 nella quantità indicata all'art 109 "Percorsi pedonali e Ciclabili".

4bis. Nell'Ambito di tale zona, limitatamente però ai terreni che fronteggiano la viabilità di progetto del PRG e, comunque, per una consistenza di superficie non superiore a un ettaro, è consentita l'applicazione delle prescrizioni previste per la zona "E1", a condizione che la porzione di terreno interessata dalla viabilità venga ceduta a titolo gratuito al Comune.

5. Non sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 22 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e s.m.i.

## CAPO II – ALTRE TUTELE E RIDUZIONE DEI RISCHI TERRITORIALI

### **Art. 134. Margine di crescita urbana**

1. Le tavole di zonizzazione individuano il Margine di Crescita Urbana (MCU) all'interno del quale si concentrano gli interventi di trasformazione, razionalizzazione e completamento del sistema insediativo.
2. All'esterno dell'MCU sono consentite solamente attività edilizie compatibili con l'uso agricolo, la valorizzazione e la fruizione dei beni culturali e ambientali la riqualificazione degli insediamenti esistenti e gli interventi finalizzati alla riduzione dei rischi, in conformità a quanto indicato nelle presenti norme per ciascuna zona territoriale, comprese le Aree di ricollocazione di cui all'art 81. Non sono consentiti gli interventi relativi alla localizzazione di programmi costruttivi di cui alla Lr n. 22/1996.

### **Art. 135. Boschi naturali**

1. Le aree così individuate nei grafici di PRG sono quelle occupate da boschi e fasce forestali, come classificati e definiti dalla legislazione vigente in materia sulla base dello studio agricolo-forestale allegato al PRG. Tali aree sono sottoposte a tutela, in ragione del loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del Codice dei beni culturali e del Paesaggio, e su esse sono consentiti gli usi di cui alla l.r. 16/96 e s.m.i.
2. Ai fini della pubblica fruizione, per iniziativa dell'Ente proprietario, può essere consentita la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di punti di sosta in radura, utilizzando esclusivamente materiali e tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica compatibili con quelli naturali esistenti.
3. Qualora tali aree non siano già di proprietà demaniale, tali interventi possono essere eseguiti dai privati proprietari soltanto previo convenzionamento con il Comune, che assicuri la libera percorribilità e fruizione di percorsi e punti di sosta, con obbligo della loro manutenzione, prevedendo il mantenimento della proprietà.
4. In tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione e di ripristino della vegetazione naturale, nonché la realizzazione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale, e l'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico. All'interno di tali aree sono vietate le realizzazioni di manufatti edilizi, come pure le attività di cava o di discarica e, in generale, ogni altra opera di trasformazione dei suoli.
5. Gli immobili preesistenti alla data di adozione del PRG, se costruiti nel rispetto delle normative vigenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.
6. Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione urbanistica.

### **Art. 136. Fascia di rispetto dei boschi**

1. Entro le zone di rispetto, variabili tra 50 mt e 200 mt dal limite esterno dei boschi naturali, delle formazioni rupestri e riparali, della macchia mediterranea, nonché dei castagneti anche da frutto, ed all'interno di queste aree, di cui alla L.R 12/06/1976, n. 78 come modificata dalla L.R n. 16/1996, dalla L.R n. 13/1999, dal DPRS 28/06/2000 e dalla L.R n. 6/2001 e s.m.i., come individuati nelle tavole di zonizzazione, sono vietate le nuove costruzioni a esclusione delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. È altresì consentita la

realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.

#### **Art. 137. Tutele del piano paesaggistico**

1. Il PRG recepisce le tutele derivanti dal Piano Paesaggistico, adottato con D. A n 98 del 01/02/2012, riportate nelle tavole di zonizzazione in cui sono indicati i perimetri delle aree con livelli di tutela 1, 2 e 3 e delle aree di recupero, all'interno dei quali vigono le prescrizioni di cui all'art 20 delle N.d.A del predetto piano Paesaggistico.
2. In tali aree vigono le prescrizioni del suddetto piano paesaggistico con le eventuali variazioni che interverranno a seguito dell'approvazione dello stesso.
3. Le previsioni del Prg, ricadenti all'interno dei perimetri delle aree di recupero del Piano Paesaggistico di cui al citato art. 20, (individuate in Tav 4 – Carta dei Regimi Vincolistici) si attuano successivamente all'approvazione del Piani di Recupero previsti dalle suddette norme.
4. Sotto il profilo della tutela archeologica, tutti i piani di lottizzazione, nonché le opere pubbliche o d'interesse pubblico, dovranno essere corredati, secondo la normativa vigente della "*Relazione di verifica dell'interesse archeologico*", ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016;
5. In tutte le aree di interesse archeologico come perimetrare nel PTP, per tutte le opere che interferiscono con il sottosuolo, la comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa dovrà essere formalizzata con almeno trenta giorni di anticipo.

#### **Art. 138. Vincolo idrogeologico**

1. Nell'ambito delle aree incluse nel perimetro di vincolo idrogeologico individuate nelle tavole del PRG vigono le norme di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3267 e del relativo Regolamento R.D. 16/05/1926, n. 1126. Ogni opera che comporta trasformazione urbanistica e/o edilizia compresa la trasformazione dei boschi, la lavorazione di aree incolte e i movimenti di terra deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per territorio.
2. L'amministrazione comunale potrà provvedere ad emanare un apposito regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico, in conformità alla circolare della Pres. Regione Siciliana 20/11/2008, nella condivisione dell'attualità del disposto del Regio Decreto che si prefigge di preservare i terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con la salvaguardia del territorio, ed oggi di un uso sostenibile dello stesso possono, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere stabilità o turbare il regime delle acque.

#### **Art. 139. Fascia di rispetto impianto di depurazione**

1. A sensi dell'art. 46 della L.R. 15.05.1986 n.27, nella zona circostante l'area interessata dall'impianto di depurazione esistente, sito in c. da Zuccara, per un'ampiezza pari a metri 100 vige il vincolo assoluto di inedificabilità, In tale zona, possono essere previste piantumazioni con alberi a fogliame persistente in modo da realizzare barriere di protezione.

#### **Art. 140. Fascia di rispetto pozzi**

1. A sensi dell'art. 5 della L.R. 15.05.1986 n.27, e s.m.i nelle aree di protezione ai pozzi di alimentazione idrica ad uso civile vige il divieto di spandimento dei liquami degli insediamenti nuovi ed esistenti della classe C, come definita dalla citata norma

regionale.

2. Per i pozzi, le sorgenti e le fonti di approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, ai sensi del D.P.R. n° 236/1988 e del D.Lgs. n° 152/1999 e s.m.i., è prevista una fascia di tutela assoluta di metri 10,00 di raggio dal punto di captazione e una ulteriore fascia di rispetto di metri 200 di raggio. Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto e protezione sono vietate le attività elencate agli artt. 5, 6 e 7 del D.P.R. n° 236/1988 nonché quelle dell'art. 21, comma 5 e 6, del D.Lgs. n° 152/1999 e s.m.i. . È fatto comunque divieto di prelevamento da pozzi di acqua ad uso potabile all'interno delle zone parzialmente o totalmente urbanizzate.

#### **Art. 141. Elettrodotti e metanodotti**

1. Per tutti gli interventi in zona agricola, al progetto per il rilascio del Permesso di Costruire deve essere allegata una dichiarazione del progettista che attesti l'eventuale presenza di elettrodotti e metanodotti che attraversano il lotto interessato o quelli adiacenti al fine della individuazione delle relative fasce di rispetto.

2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti e metanodotti si applicano le limitazioni prescritte dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 142. Aree a elevata pericolosità geologica, geomorfologica e idraulica**

1. Sono le aree che presentano fenomeni di dissesto attivo di varia tipologia o soggette a fenomeni di esondazione, come indicate nelle tavole Tav 6.1 e 6.2 "Carta di Suscettività all'edificazione", con riferimento alla "Classe 4. Fattibilità con gravi limitazioni", come validata dal Geologo incaricato, e nelle carte di sintesi scala 1:2.000, con riferimento alla classe "Suscettività d'uso totalmente limitata", come riportate nelle tavole di zonizzazione.

2. In tali aree, il PRG riconosce suscettività urbanistica sfavorevole, e, con esclusione dei casi di cui al successivo comma 3, prevede il divieto assoluto di edificazione all'interno dei confini di perimetrazione del vincolo. Eventuali volumetrie di zona consentite dalla relativa norma potranno essere realizzate nelle aree adiacenti nell'ambito della medesima ZTO al di fuori della perimetrazione del vincolo.

3. La perimetrazione dell'area potrà, nella parte interessata dalle faglie individuate dallo Studio Geologico del PRG, e relative fasce di rispetto, essere modificata e ridimensionata per il vincolo di pertinenza esclusivamente a seguito di studi di dettaglio, supportati da indagini specialistiche, finalizzati a verificare la sussistenza dei rischi derivanti dalla presenza delle suddette faglie, in conformità a quanto prescritto dal medesimo Studio Geologico e dalle normative vigenti, al fine di rideterminare la fascia di inedificabilità attualmente indicata. La redazione di tali studi resta a carico dei proprietari interessati.

4. Per le altre classi di suoli, come classificati negli elaborati dello studio Geologico di cui al comma 1, l'edificazione è consentita nel rispetto delle prescrizioni indicate nei suddetti elaborati dello Studio Geologico e relativi allegati, che costituiscono parte integrante del presente PRG.

#### **Art. 143. Catasto incendi**

1. I soprassuoli percorsi dal fuoco, individuati annualmente nel catasto incendi ai sensi dell'art.10 comma 2 della legge 21/11/2000 n.353, non possono avere una

destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche destinate alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

**Art. 144. Limite di inedificabilità dalla linea di costa**

1. Entro la fascia di 150 metri dalla linea di battigia di cui all' art. 15 Lr 78/1976. sono consentite esclusivamente opera ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti qualora legittimati da titolo edilizio senza alterazione dei volumi già realizzati.
2. Restano comunque validi gli indici di zona, a condizione che le nuove edificazioni siano localizzate a distanza superiore a 150 mt dalla linea di costa, oltre il limite di inedificabilità individuato nelle tavole di PRG.
3. La realizzazione delle strade e dei parcheggi indicati nelle tavole di zonizzazione e subordinata alla procedura di cui all'art 16 della Lr 78/1976.

## **PARTE IV- PIANI ATTUATIVI, NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 145. Prescrizioni esecutive**

1. Il PRG individua le seguenti quattro aree, da assoggettare a Prescrizioni Esecutive che costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione per il fabbisogno decennale, in esecuzione al disposto dall'art.2 della L.R. 27.12.1978 n.71 e dall'art. 3 della L.R. 30. 04.1991 n.15 e successive modifiche ed integrazioni.
  - Ambiti di perequazione: AR\_2, Ari\_1, AC\_1 e ARt, come definiti al precedente art. 47, e perimetrati nelle tavole di zonizzazione, con le indicazioni di cui alle relative schede norma.

### **Art. 146. Piano attuativo dell'Area di riqualificazione del quartiere Priolo**

1. L'area individuata nelle tavole di zonizzazione dovrà essere oggetto di un progetto unitario che potrà essere redatto con le modalità del piano di recupero.
2. In alternativa al piano di recupero e nelle more dell'attuazione di quanto previsto all'art 4 c.2 della Lr 13/2015, è possibile redigere un progetto unitario che individui tutte le aree da cedere a seguito della demolizione degli edifici non di pregio, privilegiando gli interventi che costituiscono spazi pubblici passanti all'interno degli isolati.

### **Art. 147. Edificazione esistente in difformità al Prg**

1. Salvo diverse precisazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme, gli edifici esistenti che alla data di adozione del PRG risultino in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG (in mancanza di Strumenti Urbanistici Attuativi), potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.
2. In via transitoria gli usi in esercizio alla data di adozione del presente PRG potranno mantenere la destinazione di fatto fino alla cessazione dell'uso.
3. Sono esclusi dalla autorizzazione di cui al punto precedente gli usi di deposito a cielo aperto.

### **Art. 148. Situazioni giuridiche pregresse**

1. A decorrere dalla data di adozione del presente PRG da parte del Consiglio Comunale non potranno essere rilasciate autorizzazioni, o permessi di costruire, né approvati piani attuativi di alcun genere, che risultino in contrasto con esso.
2. Le opere già assentite, in contrasto con il P.R.G. e le presenti N.T.A., e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori sia avvenuto prima dell'adozione delle norme medesime e comunque nei termini di validità del Permesso di Costruire e/o Autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.
3. Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie di cui al comma precedente, comprese quelle relative ai P. di L., non sono soggette a proroga.

### **Art. 149. Decadenza di norme in contrasto con le previsioni di Prg**

1. Le previsioni del PRG, in quanto volte ad assicurare una armonizzazione ed un coordinamento generale degli interventi su tutto il territorio comunale, prevalgono sulle

previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatti salvi i diritti acquisiti.

2. Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del PRG sono quindi sostituiti da questi ultimi.

3. Qualora le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti contrastino con le previsioni del PRG dovranno essere disposte opportune varianti urbanistiche alla scala di intervento adeguata, fatti salvi i diritti acquisiti.

4. Tali varianti non si rendono necessarie nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso di aree comunque destinate ad usi pubblici ovvero nel caso di razionalizzazione della rete viaria.

#### **Art. 150. Misure di salvaguardia**

1. A decorrere dall'adozione del PRG da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L. 3.11.1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 151. Edifici da demolire**

1. Sono così individuati nei grafici di PRG i manufatti che devono essere sottoposti ad intervento di demolizione totale, senza possibilità di ricostruzione, in quanto interferenti con previsioni di nuova viabilità; Essi sono preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

2. La demolizione del manufatto, ove ricada all'interno di un ambito di previsione di opera pubblica dovrà essere prevista nel relativo progetto di realizzazione dell'opera.

3. In attesa della demolizione, per tali manufatti saranno consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria.