



COMUNE DI VILLAROSA

Provincia Regionale di Enna

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
E ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
E DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**
CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

*ELABORATI UNIFORMATI AL PARERE DEL CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
N. 317 DEL 05/05/2004*

ELABORATO N° 6 VARIANTE ALLE NORME
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
TESTO COORDINATO

ELENCO DEGLI ELABORATI:

1. RELAZIONE GENERALE SULLE VRIANTI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE	
1.1 CATASTO ANNI 30	1. 1a VILLAROSA
	1. 1b VILLAPRIOLO
1.2 CATASTO CONTEMPORANEO	1.2a VILLAROSA
	1.2b VILLAPRIOLO
1.3 CONFRONTO TRA I CATASTI	1.3a VILLAROSA
	1.3b VILLAPRIOLO
1.4 DEFINIZIONE DEGLI AGGREGATI E DELLE TIPOLOGIE FUNZIONALI DEI CENTRI STORICI	1.4a VILLAROSA
	1.4b VILLAPRIOLO
1.5 PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO CON GLI EDIFICI IN CUI PERMANGONO CARATTERI TIPICI	1.5a VILLAROSA
	1.5b VILLAPRIOLO
1.6 RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ISOLATI DEL CENTRO STORICO	1.6a VILLAROSA – SETTORE A
	1.6a VILLAROSA – SETTORE B, C, D
	1.6c VILLAPRIOLO – SETTORE E
1.7 FOTO D'INSIEME	

2. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

3. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

4. VARIANTE ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

5. RELAZIONE SULLE PRINCIPALI VARIAZIONI

6. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. (TESTO COORDINATO)

**7. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE
(TESTO COORDINATO)**

8. VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (TESTO COORDINATO)

Villarosa giugno 2008

IL PROGETTISTA
Dott Ing. Francesco Poidomani

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Resp. Settore Dott. Ing. Antonio Faraci
Resp. Servizio Geom. Carmelo Palmeri

SINDACO
Agostino Gabriele Zaffora



INDEX OF THE NORMS OF IMPLEMENTATION OF THE PRG			
TITOLO I-DISPOSIZIONI GENERALI		parte 1[^]	pag. 1
CAPO I - GENERALITA'		parte 1[^]	pag. 1
	Art. 1-Scopi ed Elementi costitutivi del P.R.G.	parte 1[^]	pag. 1
	Art. 2-Applicazione del P.R.G.	parte 1[^]	pag. 1
	Art. 3-Trasformazione urbanistica ed edilizia.	parte 1[^]	pag. 1
CAPO II – DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI		parte 1[^]	pag. 2
	art. 4-Definizioni delle componenti e dei parametri urbanistico-edilizi	parte 1[^]	pag. 2
	art. 5-Indici urbanistico-edilizi e caratteri costruttivi e tipologici	parte 1[^]	pag. 7
	art. 6-Interventi edilizi	parte 1[^]	pag. 12
	art. 7-Destinazioni d'uso	parte 1[^]	pag. 16
	art. 8-Variazioni delle destinazioni d'uso	parte 1[^]	pag. 19
	art. 9-Utilizzazione degli indici	parte 1[^]	pag. 19
CAPO III – Urbanizzazioni, attrezzature di interesse generale e infrastrutture		parte 1[^]	pag. 19
	art. 10-Opere di urbanizzazione primaria	parte 1[^]	pag. 19
	art. 11-Aree di parcheggio e autorimesse	parte 1[^]	pag. 19
	art. 12-Opere di urbanizzazione secondaria	parte 1[^]	pag. 20
	art. 13-Attrezzature di interesse generale	parte 1[^]	pag. 20
	art. 14-Interventi infrastrutturali	parte 1[^]	pag. 21
TITOLO II-ATTUAZIONE DEL P.R.G.		Parte 2[^]	pag. 1
CAPO I-STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.		Parte 2[^]	pag. 1
	art. 15-strumenti e modalita' di attuazione del PRG	Parte 2[^]	pag. 1
	art. 16-Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica	Parte 2[^]	pag. 3
	art. 17-Altri piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o mista	Parte 2[^]	pag. 3
	art. 18-Piani urbanistici di iniziativa privata	Parte 2[^]	pag. 4
	art. 19-Provvedimenti amministrativi diretti	Parte 2[^]	pag. 4
	art. 20-altre modalita' di attuazione	Parte 2[^]	pag. 4
	art. 21	Parte 2[^]	pag. 4
TITOLO III-NORME PER ZONE		Parte 3[^]	pag. 1
CAPO I-GENERALITA'		Parte 3[^]	pag. 1
	Art.22-Divisione in zone del territorio comunale	Parte 3[^]	pag. 1
CAPO II ZONA A -CENTRO STORICO		Parte 4[^]	pag. 1
	Art. 23-Zona A	Parte 4[^]	pag. 1
	1-definizioni e perimetrazioni	Parte 4[^]	pag. 1
	2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 4[^]	pag. 1
	3-Caratteri costruttivi	Parte 4[^]	pag. 4
	3_a-Componenti di rilevanza prospettica	Parte 4[^]	pag. 4
	3_b-Componenti interne all'edificio	Parte 4[^]	pag. 6
	3_c-Componenti strutturali	Parte 4[^]	pag. 6
	4-Caratteri tipologici	Parte 4[^]	pag. 6
	4_a-Caratteri prevalenti degli edifici	Parte 4[^]	pag. 6
	4_b-Le tipologie del centro storico	Parte 4[^]	pag. 8
	5-Modalita' di attuazione	Parte 4[^]	pag. 9
	6-Indici e parametri edificatori	Parte 4[^]	pag. 10
	7-Destinazioni d'uso	Parte 4[^]	pag. 11
	8-Prescrizioni generali	Parte 4[^]	pag. 13



CAPO III-ZONE B	Parte 5[^]	pag.	1
Art. 24_Zone B1	Parte 5[^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 5[^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 5[^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 5[^]	pag.	3
3_a-Componenti di rilevanza prospettica	Parte 5[^]	pag.	3
3_b-Componenti interne all'edificio	Parte 5[^]	pag.	4
3_c-Componenti strutturali	Parte 5[^]	pag.	4
4-Caratteri tipologici	Parte 5[^]	pag.	5
4_a-Caratteri prevalenti degli edifici	Parte 5[^]	pag.	5
5-Modalita' di attuazione	Parte 5[^]	pag.	5
6-Indici e parametri edificatori	Parte 5[^]	pag.	6
7-Destinazioni d'uso	Parte 5[^]	pag.	8
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 5[^]	pag.	9
Art. 25_Zona B2	Parte 6 [^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 6 [^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 6 [^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 6 [^]	pag.	4
3_a-Componenti di rilevanza prospettica	Parte 6 [^]	pag.	4
3_b-Componenti interne all'edificio	Parte 6 [^]	pag.	5
3_c-Componenti strutturali	Parte 6 [^]	pag.	5
4-Caratteri tipologici	Parte 6 [^]	pag.	5
4_a-Caratteri prevalenti degli edifici	Parte 6 [^]	pag.	5
5-Modalita' di attuazione	Parte 6 [^]	pag.	6
6-Indici e parametri edificatori	Parte 6 [^]	pag.	7
7-Destinazioni d'uso	Parte 6 [^]	pag.	7
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 6 [^]	pag.	8
Art. 26_Zona B3	Parte 7[^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 7[^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 7[^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 7[^]	pag.	6
3_a-Componenti di rilevanza prospettica	Parte 7[^]	pag.	6
3_b-Componenti interne all'edificio	Parte 7[^]	pag.	7
3_c-Componenti strutturali	Parte 7[^]	pag.	7
4-Caratteri tipologici	Parte 7[^]	pag.	7
4_a-Caratteri prevalenti degli edifici	Parte 7[^]	pag.	7
5-Modalita' di attuazione	Parte 7[^]	pag.	8
6-Indici e parametri edificatori	Parte 7[^]	pag.	10
7-Destinazioni d'uso	Parte 7[^]	pag.	12
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 7[^]	pag.	13
CAPO IV-ZONA C	Parte 8 [^]	pag.	1
art. 27-Zona C	Parte 8 [^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 8 [^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 8 [^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 8 [^]	pag.	1
4-Caratteri tipologici	Parte 8 [^]	pag.	1
5-Modalita' di attuazione	Parte 8 [^]	pag.	1
6-Indici e parametri edificatori	Parte 8 [^]	pag.	1
7-Destinazioni d'uso	Parte 8 [^]	pag.	2
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 8 [^]	pag.	2



CAPO V-ZONE PRODUTTIVE D	Parte 9[^]	pag.	1
art. 28-Sottozona D1.1	Parte 9[^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 9[^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 9[^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 9[^]	pag.	1
4-Caratteri tipologici	Parte 9[^]	pag.	1
5-Modalita' di attuazione	Parte 9[^]	pag.	1
6-Indici e parametri edificatori	Parte 9[^]	pag.	1
7-Destinazioni d'uso	Parte 9[^]	pag.	2
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 9[^]	pag.	2
art. 29-Sottozona D1.2	Parte 9[^]	pag.	2
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 9[^]	pag.	2
2-Interventi ammessi e modalita'	Parte 9[^]	pag.	2
3-Caratteri costruttivi	Parte 9[^]	pag.	2
4-Caratteri tipologici	Parte 9[^]	pag.	2
5-Modalita' di attuazione	Parte 9[^]	pag.	2
6-Indici e parametri edificatori	Parte 9[^]	pag.	3
7-Destinazioni d'uso	Parte 9[^]	pag.	3
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 9[^]	pag.	3
art. 30-Sottozona D1.3	Parte 9[^]	pag.	3
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 9[^]	pag.	3
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 9[^]	pag.	3
3-Caratteri costruttivi	Parte 9[^]	pag.	3
4-Caratteri tipologici	Parte 9[^]	pag.	4
5-Modalita' di attuazione	Parte 9[^]	pag.	4
6-Indici e parametri edificatori	Parte 9[^]	pag.	4
7-Destinazioni d'uso	Parte 9[^]	pag.	5
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 9[^]	pag.	5
CAPO VI-ZONA AGRICOLA E	Parte 10[^]	pag.	1
art. 32-Zona E	Parte 10[^]	pag.	1
1-definizioni e perimetrazioni	Parte 10[^]	pag.	1
2-Interventi ammessi e modalita' di attuazione	Parte 10[^]	pag.	1
3-Caratteri costruttivi	Parte 10[^]	pag.	4
4-Caratteri tipologici	Parte 10[^]	pag.	5
5-Modalita' di attuazione	Parte 10[^]	pag.	6
6-Indici e parametri edificatori	Parte 10[^]	pag.	7
7-Destinazioni d'uso	Parte 10[^]	pag.	8
8-PreSCRIZIONI generali	Parte 10[^]	pag.	10
CAPO VII- ZONA F	Parte 11[^]	pag.	1
art. 33-Zona F	Parte 11[^]	pag.	1
CAPO VIII-SPAZI DI URBANIZZAZIONE (Zone G)	Parte 12[^]	pag.	1
art. 34-Zone per spazi di urbanizzazione (G)	Parte 12[^]	pag.	1
CAPO IX-ZONE DI RISPETTO O SOTTOPOSTE A VINCOLI (Zone H)	Parte 13[^]	pag.	1
art. 35-Zone di rispetto o sottoposte a particolari vincoli (H)	Parte 13[^]	pag.	1
CAPO X-STRADE	Parte 13[^]	pag.	2
art. 36-Strade	Parte 13[^]	pag.	2
TITOLO IV-NORME FINALI E TRANSITORIE	Parte 14[^]	pag.	1
Art. 37 Adeguamento preesistente edificazione	Parte 14[^]	pag.	1
Art. 38 Decadenza di norme in contrasto	Parte 14[^]	pag.	1
Art. 39 Poteri di deroga	Parte 14[^]	pag.	1
Art. 40 Discordanze tra norme	Parte 14[^]	pag.	1



CITTA DI VILLAROSA (ENNA)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATE CON DECRETO 546/D.R.U. DELL' A.R.T.A. DELLA REGIONE SICILIANA

Testo coordinato

TITOLO I-DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I-GENERALITA'

Art. 1-Scopi ed elementi costitutivi del PRG

Il PRG ha o scopo di disciplinare, in modo organico, lo sviluppo edilizio del Comune di Villarosa (En), allo scopo di favorire e coordinare il rilancio di tutte le attività produttive del territorio, al fine di assicurare a tutti gli insediati una sempre più alta qualità della vita.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. le relazioni tecniche, le tavole grafiche di progetto nonché le presenti norme di attuazione.

Art. 2-Applicazione del PRG

Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28.01.1977 n. 10 nonché delle leggi della Regione Sicilia 31.03.1972 n. 19, legge 26.05.1973 n. 21 e legge 27.12.1978 n. 71, la disciplina Urbanistica Edilizia del P.R.G. si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Art. 3-Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. deve osservare le presenti norme di attuazione.

CAPO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 4-Definizioni delle componenti e dei parametri urbanistico-edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

A_Definizione delle principali componenti edilizie

A1_Fabbricato o edificio

Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio racchiuso da pareti (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo. Fanno parte del fabbricato le componenti funzionali strutturalmente connesse con la parte racchiusa dalle pareti, come aggetti e sporgenze, verande e balconi.

A2_Locale o vano

Rappresenta la minima unità funzionale di un edificio, racchiusa tra pavimento, pareti e soffitto.

A3 Manufatto edilizio

E' un termine generico per indicare qualunque costruzione di rilevanza spaziale tridimensionale, che delimita uno o più spazi, funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività.

Rientrano in questa fattispecie edifici, singoli locali, porticati, tettoie, gazebi, e simili.

A4_Unità edilizia

E' un fabbricato avente caratteristiche di omogeneità costruttiva, strutturale, tipologica e architettonica, comprese le eventuali pertinenze coperte o scoperte, riconducibile ad un unico periodo di edificazione e/o a successive modificazioni, sopraelevazioni e/o



ampliamenti

A5_ Unita' immobiliare edilizia

Si definisce unità immobiliare edilizia la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Fanno parte dell'unità immobiliare le eventuali pertinenze esclusive. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

A6_ Lotto

E' l'unità superficiale su cui sono edificate o sono edificabili una o più unità edilizie comprese le pertinenze esclusive, le parti condominiali gli accessori ecc.

A7_ Isolato

Rappresenta una porzione di territorio circondata da vie o piazze esistenti o previste dagli strumenti urbanistici.

A8_ Volume principale dell'unità edilizia

Rappresenta il volume delle parti dei fabbricati che concorrono alla determinazione del numero di persone che possono stabilmente abitare o utilizzare l'unità edilizia. Non costituiscono volume principale: i volumi tecnici, accessori e complementari così come definiti nelle presenti norme e nei limiti in esse indicate.

A9_ Volumi tecnici

Sono i volumi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici o a proteggere l'edificio dall'umidità, dal freddo, dal caldo e dal rumore. Rientrano tra i volumi tecnici i seguenti manufatti:

1-I locali per centrali termiche alimentate in maniera tradizionale o da fonti energetiche alternative;

2-I locali per impianti di condizionamento;

3-I locali per impianti di autoclave, idrici e di riserva idrica;

4-I vani d'ascensore o di altri impianti di sollevamento e locali per i relativi macchinari,

5-Le intercapedini fino ad una larghezza di mt. 1,50 ,

6-I locali sottotetto non abitabili, entro il limite di altezza netta minima alla gronda pari a ml. 1,00 dal solaio di calpestio e massima al colmo pari a ml. 3,00 e pendenza compresa tra il 25% ed il 35% e sempreché gli stessi inglobino al loro interno tutti i volumi emergenti dal solaio dell'ultimo piano e non costituiscano unità immobiliare autonomamente utilizzabile.

7-I muri perimetrali e i solai con i seguenti limiti:

_cm. 40 per i muri perimetrali se tamponamenti di strutture in C.A.

_cm. 50 per i muri perimetrali se tamponamenti di edifici in muratura

_cm. 35 per i solai d'interpiano,

_cm. 40 per i solai di copertura piani,

_cm. 50 per le coperture a tetto (compreso il tegolato)

A10_ Volumi complementari

Sono quei manufatti necessari od obbligatori per la utilizzazione dell'edificio che non concorrono ad incrementare il numero di abitanti o il numero di addetti. Sono volumi



complementari:

1-Il vano scala condominiale e relativo androne d'ingresso entro un volume utile lordo non superiore al 10% del volume utile lordo dei vari piani. L'eventuale parte eccedente si considera volume principale.

(i collegamenti verticali sono considerati complementari qualora non siano parte integrante e funzionale di una singola unita' immobiliare)

2-I locali per contenere il parcheggio al servizio dell'edificio, obbligatorio per legge, anche se fuori terra o staccati dal corpo principale, purché l'altezza di detti corpi non sia superiore a ml. 3,50 misurata all'estradosso della copertura piana o a ml. 3,00 misurata alla gronda per coperture a tetto ed entro il limite minimo previsto dalla legge.

3-Le cantine ubicate in piani interrati o seminterrati, al servizio delle unita' immobiliari dell'edificio.

4-I locali per autorimesse collettive in piani interrati o seminterrati,

5-I locali necessari per la lavorazione di terreni a destinazione agricola accessoria alla residenza. Riguardano i lotti residenziali in zona agricola, nei limiti di 1 mq. per ogni 100 mq. di superficie del lotto ed altezza non superiore a ml. 3,50 misurata all'estradosso della copertura piana o a ml. 3,00 misurata alla gronda per coperture a tetto.

A11_Volumi accessori

Sono quei manufatti che pur non essendo indispensabili per la utilizzazione dell'edificio residenziale ne consentono una maggiore funzionalità e una migliore fruizione in relazione alla qualità dell'abitare, alle condizioni climatiche e alle consuetudini del luogo. I volumi complementari sono ammessi solo per le destinazioni residenziale e turistica.

1_Porticati: le superfici esterne e contigue all'edificio residenziale coperte da tettoie prive di sovrastanti manufatti, sostenute da pilastri e privi di pareti laterali tranne quelle dell'edificio, entro il limite di 2/3 della superficie coperta dell'edificio. L'eventuale parte eccedente si considera volume principale.

2_Verande

Le superfici esterne al piano di riferimento di edifici residenziali, rientranti nella sagoma del piano sovrastante, sostenute da pilastri e privi di pareti laterali tranne quelle dell'edificio, entro il limite del 10% della superficie coperta di piano. L'eventuale parte eccedente si considera volume principale.

3_Gazebi e tettoie

Le superfici esterne non contigue con l'edificio residenziale dotate di copertura, sostenute da pilastri e privi di pareti laterali entro il limite di 1/10 della superficie coperta dell'edificio residenziale o turistico e 1/100 della superficie scoperta. L'eventuale parte eccedente si considera volume principale.

[Le tettoie possono essere realizzate anche su terrazzi nei piani elevati, rapportando le stesse alla superficie coperta del piano di riferimento.](#)

4_Pergolati

Le superfici esterne costituite da pilastri e tralicci di copertura in legno o altro materiale leggero destinate a sostenere essenze di verde rampicante, privi di pareti laterali, entro il limite di 1/5 della superficie coperta dell'edificio residenziale. L'eventuale parte eccedente si considera volume principale.



I pergolati possono essere realizzati anche su terrazzi nei piani elevati, rapportando gli stessi alla superficie coperta del piano di riferimento.

A12_ Spazi interni agli edifici

a Ampio cortile interno.

Si intende per ampio cortile interno uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni apertura e' superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

b Patio

Patio è un cortile interno e circondato su uno o più lati da un portico, con nomali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

c) Cortile.

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 3,00 e con una distanza minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00. Nelle nuove costruzioni non sono ammesse le chiostrine.

e) Canna di ventilazione

Si intende per canna di ventilazione uno spazio interno avente superficie inferiore a quella prescritta per la chiostrina.

Essa e' considerata a tutti gli effetti superficie coperta e volume, compresi i muri che la delimitano.

f) Cavedio

E' un termine generico per indicare o la chiostrina o la canna di ventilazione

A13_ Piani dell'edificio

1_Piano interrato

Rappresenta il piano avente piano di calpestio interrato mediamente -2 (due) o piu' metri rispetto ai terreni circostanti

2_Piano seminterrato

Rappresenta il piano avente il calpestio posto mediamente a quota maggiore di -2,00 ml e minore o uguale a -1,00 ml rispetto ai terreni circostanti

3_Piano terra

Rappresenta il piano avente il calpestio posto mediamente a quota maggiore di -1,00 ml e minore o uguale a +1,00 ml rispetto ai terreni circostanti

4_Piano rialzato

Rappresenta il piano avente il calpestio posto mediamente a quota maggiore di +1,00 ml e minore o uguale a +2,00 ml rispetto ai terreni circostanti

5_Piano elevato (1°, 2° ecc.)

Rappresenta il piano avente il calpestio posto mediamente a quota maggiore di +2,00 ml. rispetto ai terreni circostanti

6_Piano sottotetto

Rappresenta il piano al di sotto della copertura a tetto privo delle caratteristiche per essere abitabile. Per essere considerato non abitabile l'altezza media netta del piano,



calcolata tra l'intersezione della o delle falde con la parte interna del muro di tamponamento e il colmo deve essere inferiore a ml. 2,70. Il sottotetto agibile e' considerato volume tecnico per la parte avente altezza media utile pari a ml. 2,00. (1,00 metri nella parte bassa e 3,00 ml nella parte alta)

7_Piano Mansarda

Rappresenta il piano al di sotto della copertura a tetto con le caratteristiche di altezza che ne consentono l'abitabilita'. Per essere considerato abitabile l'altezza media netta del piano, calcolata tra l'intersezione della o delle falde con la parte interna del muro di tamponamento e il colmo, deve essere uguale o superiore a ml. 2,70. Il piano mansarda rappresenta un volume principale dell'unita' edilizia.

B_Definizione dei principali parametri urbanistici

B1_Altezze

B1.2	Altezza del fronte	Hf	Rappresenta l'altezza di una facciata dell'edificio misurata sulla linea mediana del fronte a partire dal marciapiedi o dal terreno sistemato su cui lo stesso (il fronte) e' prospiciente, da una parte e, dall'altra, dal coronamento dell'edificio definito come segue: _per le coperture piane: Il piano di calpestio del terrazzo oppure la parte superiore del parapetto, se pieno, _per le coperture a tetto: la parte superiore della linea di gronda del tetto. Nel caso di fronti in arretrato l'altezza del "fronte dell'edificio" e' misurata sulla proiezione di tutte le pareti su quella piu' avanzata. Per gli edifici interni al sistema urbano, l'altezza del fronte prospiciente su strada o spazi pubblici va riferita sempre al marciapiedi della strada o al terreno sistemato dello spazio pubblico, anche se l'edificio e' arretrato. In quest'ultimo caso il fronte si proietta sul ciglio della strada o sul confine con lo spazio pubblico.
B1.3	Altezza media dell'edificio	Hmed	Rappresenta la media delle altezze dei singoli fronti, misurate come sopra. L'altezza dei fronti sugli spazi interni agli edifici (Cortili, Patii, chiostrine), non concorre al calcolo dell'altezza media.
B1.4	_Altezza d'interpiano	Hint	Rappresenta la distanza tra il pavimento del piano considerato e quello del piano sovrastante.
B1.5	_Altezza di piano	Hp	Rappresenta la distanza tra pavimento e soffitto del piano considerato

B2_Superfici

B2.1	Superficie territoriale (Ha).	St	E' la quantita' d'area di un ambito territoriale a destinazione omogenea comprensiva delle superfici degli spazi per l'urbanizzazione primaria e secondaria e al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nel PRG.
B2.2	Sf = Superficie fondiaria (mq).	Sf	E' la quantita' di area di un ambito territoriale a destinazione omogenea di zona misurata al netto delle superfici delle strade pubbliche e degli spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste nel PRG, o negli strumenti attuativi. La superficie fondiaria di uno spazio pubblico e' la quantita' di area di un ambito territoriale a destinazione pubblica omogenea misurata al netto delle superfici delle strade pubbliche esistenti o previste nel PRG o negli strumenti attuativi.
B2.3	Superficie coperta di piano	Sc_p	Rappresenta la superficie racchiusa entro la linea esterna delle mura di tamponamento del piano. (Parte coperta del piano)
B2.4	Superficie coperta dell'edificio	Sc_ed	Rappresenta la superficie risultante dall'involuppo delle proiezioni orizzontali delle superfici coperte dei vari piani fuori terra dell'edificio. (Impronta delle parti coperte dell'edificio)



B2.5	Superficie coperta dell'unita' edilizia	Sc_ue	Rappresenta la superficie risultante dall'involuppo delle proiezioni orizzontali delle superfici coperte dei vari piani fuori terra dei fabbricati che costituiscono l'unita'. (Impronta delle parti coperte dei manufatti)
------	---	-------	---

B3_Volumi

B3.1	Volume complessivo dell'edificio	Vcom	Rappresenta il volume geometrico calcolato al lordo di muri solai e volumi tecnici, accessori e complementari entro e fuori terra
B3.2	Volume fuori terra dell'edificio	Vft	Rappresenta il volume lordo della parte di edificio che emerge dal terreno circostante l'edificio
B3.3	Volume interrato dell'edificio	Vint	Rappresenta il volume lordo della parte dell'edificio posta al di sotto del terreno circostante l'edificio
B3.4	Volume urbanistico dell'unita' edilizia	Vu	Rappresenta il volume dei manufatti emergenti dal marciapiedi o dal terreno sistemato su cui prospetta l'edificio. Il volume va calcolato come sommatoria dei volumi dei vari piani. Per il piano o i piani parzialmente interrati il volume va calcolato moltiplicando la superficie del piano con la media delle altezze utili fuori terra dei fronti del piano riferite ognuna alla quota del marciapiedi o del terreno sistemato, intersecato dal fronte di riferimento. Nel calcolo del volume urbanistico non vanno computati i volumi tecnici, accessori e complementari entro limiti indicati nella definizione dei suddetti volumi.

B4_Distanze

B4.1	Distanza dal confine	D_cn	Rappresenta la distanza del punto delle parti coperte dell'edificio piu' prossimo al confine del lotto, dal confine stesso misurata perpendicolarmente alla linea di confine
B4.2	Distanza dalla strada	D_st	Rappresenta la distanza del punto dell'edificio piu' prossimo alla strada, dal ciglio stradale misurata perpendicolarmente al ciglio stesso.
B4.3	Distanza tra fabbricati	D_fb	Rappresenta la distanza tra i due punti piu' vicini di due edifici.
B4.4	Distanza tra pareti finestrate	D_pf	Rappresenta la minore delle distanze tra le pareti finestrate di due edifici, misurate ognuna perpendicolarmente alla linea di parete dell'altro edificio.

B5_Parametri urbanistici composti

B5.1	Densita' territoriale	DN_t	Rappresenta il rapporto tra il volume urbanistico dei fabbricati ricadenti nel territorio di riferimento e la superficie territoriale
B5.2	Densita' fondiaria	DN_f	Rappresenta il rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria
B5.3	Rapporto di copertura	R_c	Rappresenta il rapporto fra superficie coperta dell'unita' edilizia e superficie fondiaria.
B5.4	Rapporto col distacco	R_d	Rappresenta il rapporto tra l'altezza di un fronte e la distanza dello stesso dal fronte di un altro edificio, misurata perpendicolarmente a quest'ultimo.

B6_Parcheggi

B6.1	Parcheggio di legge	P_Lg	Rappresenta il parcheggio privato che per legge va destinato alle unita' immobiliari da reperire in rapporto al volume e/o alle superficie degli insediamenti
------	---------------------	------	---

**B7_spazi urbanizzativi**

B7.1	Spazi di urbanizzazione primaria	SU_p	Essa riguarda le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e al verde primario.
B7.2	Spazi di urbanizzazione secondaria	SU_s	Essa riguarda le aree destinate alle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative e di interesse comune.

B8_Altre definizioni

B8.1	Superficie Lorda del fabbricato	SL	La somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani accessori, scale, canne di ventilazione, ecc.) delimitate dalle murature perimetrali.
B8.2	Superficie coperta utile netta di piano	Sn.p	Rappresenta la superficie coperta di un piano dell'edificio, calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii.
B8.3	Superficie utile lorda di piano	Sn.p	Rappresenta la superficie coperta di un piano dell'edificio, calcolata al netto dei muri perimetrali ma compresi i muri divisorii,
b8.4	Volume utile netto di piano	Vn.p	Rappresenta il volume di un piano dell'edificio, calcolato al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi divisorii e dei solai.
B8.5	Volume utile lordo di piano	VNp	Rappresenta il volume di un piano dell'edificio, calcolato al netto dei muri perimetrali e dei solai, ma compresi i muri divisorii
B8.6	Volume utile netto dell'edificio	Vn.tot	Rappresenta la sommatoria dei volumi UTILI netti dei singoli piani.
B8.7	Volume utile lordo dell'edificio	VNtot	Rappresenta la sommatoria dei volumi utili lordi dei singoli piani.

Art. 5 Indici urbanistico-edilizi, e caratteristiche costruttive e tipologiche**5.1_Indici**

Gli indici urbanistico-edilizi rappresentano grandezze di riferimento a cui uniformarsi per il rispetto delle presenti norme.

Gli indici individuati sono i seguenti:

1	Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	Rappresenta la massima densità fondiaria raggiungibile nell'ambito fondiario considerato
2	Icf	Indice di copertura fondiario	mq/mq	Il massimo rapporto di copertura raggiungibile nell'ambito fondiario considerato
3	IHEmax	Altezza massima dell'edificio	ml	Il limite massimo di altezza prescritto per la zona a cui va rapportata l' altezza media dell'edificio. Le canne fumarie i camini e simili, nonché eventuali impianti speciali previsti da norme specifiche, nei limiti strettamente necessari, non sono soggette alle limitazioni d'altezza, salvo quanto espressamente vietato nelle presenti norme o da norme di legge.



4	IHFmax	Altezza massima del singolo fronte	ml	Il limite di altezza di un singolo fronte dell'edificio.
5	Ihpno	Altezza minima di piano	ml	Il limite minimo dell'altezza del piano abitabile o agibile
6	Inp	Numero massimo di piani fuori terra	n.	Rappresenta il n. di piani massimo realizzabile (a meno di eventuali piani semiinterrati che non vengono computati)
7	IDstr	Distanza minima dalle strade	ml	Rappresenta il limite minimo per la distanza dalle strade
8	IDcon	Distanza minima dai confini	ml	Rappresenta il limite minimo per la distanza dai confini
9	IDfab	Distanza minima tra fabbricati	ml	Rappresenta il limite minimo per la distanza tra fabbricati
10	IDpfn	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	Rappresenta il limite minimo per la distanza tra le pareti finestrate di due edifici
11	IHD	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Rappresenta il rapporto minimo da rispettare tra l'altezza di un fronte e il distacco dello stesso dal fronte di un altro edificio.
12	IP_max	Pendenza massima delle coperture a tetto	%	Rappresenta la massima pendenza raggiungibile dalle falde del tetto
13	IP_min	Pendenza minima delle coperture a tetto	%	Rappresenta la minima pendenza raggiungibile dalle falde del tetto
14	ILmin	Lotto minimo	mq	Rappresenta l'entita' superficiale minima per la realizzazione di una unita' edilizia.
15	ILmax	Lotto massimo	mq	Rappresenta l'entita' superficiale massima per la realizzazione di un'unica unita' edilizia.
16	Ip1min	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Rappresenta la quantita' di parcheggio minimo rapportato al volume dell'edificio. Per destinazione interamente residenziale coincide con il minimo di legge.
17	Ip2min	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	Rappresenta il rapporto tra la quantita' minima di parcheggio per insediamenti produttivi rapportata alla superficie lorda di tutte le unita' immobiliari aventi la destinazione produttiva. Il parcheggio rapportato alla superficie lorda si aggiunge a quello rapportato al volume. Per gli edifici interamente produttivi il parcheggio minimo previsto e' dato dalla sommatoria del parcheggio minimo rapportato al volume e di quello minimo rapportato alla superficie.
18	IUrp	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria da cedere e sistemare (80 mc= 1 ab)	mq/ab	Rappresentano gli spazi destinati a verde primario e parcheggio. Da questo parametro vanno escluse le strade che seppure opere di urbanizzazione primaria, vanno reperate in relazione alle necessita'.
19	IUrs	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria da	mq/ab	Rappresentano gli spazi destinati a verde attrezzato per lo sport, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature di interesse comune.



		cedere (80 mc= 1ab)		
20	ISVpor	Rapporto portici-superficie coperta		Rappresenta il rapporto tra la superficie di porticati e tettoie e la superficie coperta del piano di riferimento.
21	ISSpor	Rapporto portici-superficie scoperta		Rappresenta il rapporto tra la superficie di porticati e tettoie e la superficie scoperta del piano di riferimento.
22	ISSver	Rapporto verande-superficie coperta		Rappresenta il rapporto tra la superficie delle verande e la superficie coperta del piano di riferimento.
23	IVtec	Rapporto Volumi tecnici-volume edificio		Rappresenta il rapporto tra l'entita' volumetrica dei corpi tecnici e quella dell'edificio.
24	IDi.ab	Distanza minima da insediamenti abitativi		Rappresenta la distanza minima tra insediamenti produttivi e insediamenti residenziali.
25	ISSr.acc	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti		Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda dei locali destinati a residenze accessorie (alloggio del custode, residenza del proprietario ecc.) e la superficie lorda degli insediamenti produttivi.
26	lut	<i>Indice di utilizzazione territoriale:</i>	mq/mq	Rapporto fra superficie utile Su e superficie fondiaria Sf Parametro urbanistico che esprime la percentuale massima di superficie fondiaria rispetto alla superficie territoriale.
27	Ift=Vur/St	It Indice di fabbricabilità territoriale	mc/Ha	Rappresenta la massima densita' territoriale raggiungibile nell'ambito territoriale considerato

5.2_Caratteri costruttivi

I principali caratteri costruttivi da tenere presente nell'applicazioni delle presenti norme sono i seguenti:

A_Componenti di rilevanza prospettica

- 1 Copertura Rappresenta la copertura dell'ultimo piano dell'edificio.
- 2 Pareti esterne Rappresenta le pareti esterne dell'edificio
- 3 Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento: Sono quelle parti che rilevano dalla facciata per costituire elementi fissi della sua composizione (stipiti, architravi, cornicioni ecc.)
- 4 Colori delle facciate Rappresenta l'insieme dei colori dei vari elementi che compongono le facciate
- 5 Infissi esterni Sono le porte e le finestre dei muri perimetrali dell'edificio, compresi scuri, avvolgibili, ecc.
- 6 Ringhiere Rappresentano le protezioni di balconi, le grate di finestre, e altre ad esse assimilabili che in qualche modo incidono sulle facciate dell'edificio.
- 7 Grondaie, pluviali e simili Rappresentano le opere per lo smaltimento delle acque dell'edificio, l'allontanamento dei fumi, ed altri impianti a conformazione lineare che possono sovrapporsi alle facciate ivi compresi fili per la luce, il telefono ecc.



- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| 8 | Recinzioni | Rappresenta la chiusura di eventuali spazi scoperti facenti parte del lotto, |
| 9 | Pavimentazione degli spazi esterni | Sono i pavimenti di cortili, patii e simili, che costituiscono spazi di fruizione all'interno del lotto. |
| 10 | Insegne sulle facciate | Rappresentano le targhe, i cartelli di indicazione degli esercizi o delle attività che si svolgono nel fabbricato. |

B_Compenti principali delle urbanizzazioni e dell'arredo urbano

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Pavimentazioni stradali | Rappresenta la pavimentazione delle sedi stradali, dei marciapiedi e degli spazi pubblici pavimentati. |
| 2 | Pali e armature dell'illuminazione esterna | Rappresenta l'insieme che compone gli elementi che servono all'illuminazione pubblica, compreso l'attacco a terra o a muro o in sospensione. |
| 3 | Panchine, cestini portarifiuti, numeri civici, toponomastica ecc. | Rappresenta l'insieme degli elementi che a qualunque titolo vengono collocati sugli spazi pubblici in maniera fissa seppure temporanea. |

5.3_Caratteri tipologici

A-caratteri prevalenti dell'unita' edilizia

- | | | |
|----|---|--|
| A1 | Caratteri funzionali | Rappresenta il carattere dell'unita' collegato alla sua funzione nell'ambito di appartenenza (Specialistico non residenziale, residenziale a carattere particolare e/o specialistico, (Palazzi, e simili), residenziale di base. |
| A2 | Caratteri di aggregazione degli edifici | Rappresenta il carattere con cui le singole unita' si aggregano lungo i percorsi del tessuto urbano. (Aggregata a schiera, aggregata in linea, aggregata per contatto, isolata, a villa, a palazzina ecc.) |
| A3 | Caratteri dimensionali degli edifici | Rappresenta la dimensione dell'unita' in rapporto a moduli costruttivi determinati. (1 Modulo base, due ecc.) |
| A4 | Caratteri di relazione dell'Unita' Edilizia | Rappresenta il carattere con cui l'unita' si relaziona con i percorsi.
Ad un solo fronte su strada, a due fronti perpendicolari, a due fronti paralleli, a tre fronti, a quattro fronti |
| A5 | Caratteri distributivi dell'Unita' Edilizia | Rappresenta il carattere con cui le singole componenti dell'unita' si rapportano tra di loro. (Casa monofamiliare con o senza pertinenza esterna, su un livello, due ecc., con scala interna al P.terra, o con scala disimpegnata (Bottega-abitazione), con o senza tetto,
_Casa plurifamiliare con un alloggio a piano, con due alloggi a piano ecc. |



- | | | |
|----|--------------------------|---|
| A6 | Caratteri strutturali | Rappresenta il carattere che individua il tipo di struttura portante e portata con cui e' realizzato l'edificio. (Muratura e solai voltati, muratura e solai piani in tavelle e profili d'acciaio, muratura e solai in C.A., Interamente in C.A. , altro) |
| A7 | Caratteri architettonici | Rappresenta il carattere che individua le principali componenti di facciata. (Composizione dei vuoti, balconi, ringhiere, infissi esterni, stipiti, cornici, architravi, cantonali, mensole, tegolato, grondaie, pluviali e quanto altro contenuto nel prospetto dell'edificio per la parte relativa al disegno e ai materiali utilizzati.) |
| A8 | Caratteri cromatici | Rappresenta il carattere che individua i colori della facciate dell'edificio. (Colore del muro di fondo, delle zoccolature, colore delle parti in rilievo, delle ringhiere, degli infissi, delle persiane, delle tegole, ecc.) |

B_Classificazione in relazione alla permanenza o meno di caratteri architettonici "tipici"

- | | | |
|----|--|--|
| B1 | PERMANENZA INTEGRALE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI TIPICI ORIGINALI | Edifici che non hanno subito modificazioni |
| B2 | EDIFICI CON PREVALENTE PERMANENZA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI ORIGINALI | Edifici con caratteri architettonici sostanzialmente intatti o parzialmente trasformati in modo reversibile |
| B3 | EDIFICI CON SCARSA PERMANENZA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI ORIGINALI | Edifici con caratteri architettonici prevalentemente modificati o parzialmente trasformati in modo irreversibile |
| B4 | EDIFICI IRREVERSIBILMENTE TRASFORMATI | Edifici demoliti e rimasti relitti,
Edifici demoliti e ricostruiti,
Edifici demoliti e ricostruiti in Cemento Armato,
Edifici demoliti e sostituiti con nuova costruzione di diversa sagoma del preesistente. |

C_Classificazione in relazione al numero di piani

- C1 Edifici ad una sola elevazione (solo piano terra), con o senza copertura a tetto, con o senza interrati ecc.
- C2 Edifici a due elevazioni con o senza copertura a tetto, con o senza interrati ecc.
- C3 Edifici a tre e piu' elevazioni con o senza copertura a tetto, con o senza interrati ecc.

**D_Classificazione in relazione allo stato di conservazione degli edifici.
Analisi di primo livello sulle facciate**

- D1 Edifici privi di stati fessurativi o di dissesto sulle facciate
- D2 Edifici con evidenti stati fessurativi o di dissesto sulle facciate
- D3 Edifici con tracce di fessurazioni o di dissesti sulle facciate
- D4 Edifici demoliti



E_Classificazione in relazione al grado di utilizzazione

- E1 Edifici regolarmente abitati
- E2 Edifici disabitati
- E3 Edifici parzialmente abitati
- E4 Edifici abitati solo saltuariamente

Art. 6 Interventi edilizi

Al fine dell'applicazione delle presenti norme vengono definite le seguenti tipologie d'intervento:

1_Manutenzione Ordinaria

Quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. (lettera a- art. 20 L.R. 71/78)

Si fanno rientrare in questo gruppo, tra gli altri:

- _la sostituzione di pavimenti, rivestimenti e intonaci interni,
- _la sostituzione di servizi igienici, caldaie, macchinari d'ascensore
- _La riparazione degli intonaci delle facciate.

Resta fermo il rispetto delle presenti norme in relazione alle caratteristiche imposte a tutte le componenti di rilevanza prospettica degli edifici, in particolare nei centri storici.

2_Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (lettera b- art. 20 L.R. 71/78)

Si fanno rientrare in questo gruppo, tra gli altri:

- _Tutte le opere che comportano modificazione delle facciate degli edifici, tra cui il completo rifacimento degli intonaci e la modificazione dei caratteri cromatici delle stesse,
- _la sostituzione di elementi di rilevanza prospettica quali ringhiere, stipiti, grondaie ecc.,
- _La collocazione di elementi tecnologici sulle facciate degli edifici quali caldaie, macchinari per il condizionamento, serbatoi ecc.,

Resta fermo il rispetto delle presenti norme in relazione alle caratteristiche imposte a tutte le componenti di rilevanza prospettica degli edifici che vanno rispettate.

3_Restauro e risanamento conservativo

Quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (lettera c- art. 20 L.R. 71/78)

Rientrano in questo gruppo, tra gli altri:

- _la realizzazione di opere anche strutturali che consentano la migliore funzionalità dell'unità abitativa o dell'unità edilizia, come scale di collegamento tra due piani



contigui, ascensori ecc.

_la realizzazione di opere necessarie a rendere funzionale e fruibile unita' immobiliari mediante accorpamento o frazionamento delle proprieta' all'interno della stessa unita' edilizia,

_La variazione delle dimensioni di aperture esterne anche se prospicienti pubbliche vie o piazze che non modifichino nella sostanza il numero e la composizione dei vuoti, necessaria alla funzionalita' degli ambienti in relazione al loro uso, a condizione che vengano mantenuti gli assi di simmetria delle aperture.

_opere interne, nei centri storici, che modificano le originarie caratteristiche costruttive dell'unita' edilizia, laddove consentito, limitatamente a parti non strutturali dell'immobile.

[la demolizione di solai e la loro esatta ricostruzione alla stessa quota.](#)

_Le coperture a tetto che non rappresentino piani abitabili

4_Ristrutturazione edilizia

Quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (lettera d- art. 20 L.R. 71/78)

Rientrano in questo gruppo:

_la demolizione e ricostruzione di solai [a quote diverse dalle preesistenti](#),

_La demolizione di pareti esterne e la loro ricostruzione

_opere interne, nei centri storici, che modificano le originarie caratteristiche costruttive dell'unita' edilizia interessanti parti strutturali dell'immobile

_la realizzazione di opere necessarie a rendere funzionali e fruibili unita' immobiliari appartenenti a diverse unita' edilizie mediante accorpamento o frazionamento delle proprieta'

_la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con la stessa sagoma del preesistente, a meno della regolarizzazione delle coperture.

5_Ristrutturazione urbanistica

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi. (lettera e- art. 20 L.R. 71/78)

6_Opere interne

Rappresentano gli interventi previsti dall'art. 5 della L. R. 37/85. Piu' precisamente:

Le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, (*centri storici*) rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

7_Mutamenti di destinazione d'uso funzionale



Rappresentano un intervento che destina l'immobile ad un uso diverso rispetto allo stato di fatto non accompagnato da opere edilizie.

8_ Mutamenti di destinazione d'uso strutturale

Rappresenta un intervento che destina un'unita' edilizia o una singola unita' immobiliare ad un uso diverso rispetto allo stato di fatto accompagnato da opere edilizie. Sotto l'aspetto normativo e' assimilabile al tipo di intervento strutturale previsto.

9_ Sopraelevazione

Rappresenta la realizzazione, su un fabbricato esistente di una nuova opera al di sopra del piano di copertura, entro i limiti della superficie coperta del piano sottostante.

10_ Ampliamento

Rappresenta la realizzazione, su un lotto esistente di una nuova opera che incrementa la superficie coperta dell'edificato presente nel lotto.

11_ Nuova edificazione

Rappresenta la realizzazione di un nuovo manufatto su uno spazio libero oppure la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di uno nuovo diverso per sagoma e/o volumi da quello preesistente.

12_ Riqualificazione edilizia

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti ad uniformare una o piu' caratteristiche di un fabbricato alle caratteristiche qualificanti della zona. Rientrano in questa categoria tutti gli interventi di recupero che prevedono anche l'adeguamento dei materiali, dei colori, delle forme ecc. a quelle dettate per la zona, ivi compresa la regolarizzazione delle coperture con rialzo della linea di gronda. Gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione possono costituire interventi di riqualificazione edilizia. (es. interventi di riqualificazione edilizia mediante restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione ecc.)

13_ Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti ad uniformare le caratteristiche degli spazi scoperti di una o piu' unita' edilizie alle caratteristiche qualificanti della zona. (Rientrano in questa categoria la ripavimentazione di cortili con materiali tipici, la sostituzione di ringhiere e cancellate incoerenti, la realizzazione impianti di illuminazione, di arredo degli spazi esterni, di verde ecc.)

14_ Riqualificazione urbana

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti ad uniformare le caratteristiche di un ambiente urbano esistente alle caratteristiche della zona. Esso riguarda in prevalenza le opere di urbanizzazione in superficie e in sottosuolo, l'arredo urbano gli spazi di aggregazione, di verde e simili.

In genere e' un intervento pubblico o misto pubblico privato attuato attraverso i sistemi di concertazione previsti dalle vigenti leggi. L'esecuzione di interventi di riqualificazione urbana puo' essere anche attuata da parte di privati a scomputo di eventuali oneri concessori dovuti.

15_ Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati.

Rappresenta l'insieme delle opere di urbanizzazione primarie in sottosuolo quali reti idriche, fognanti, elettriche, telefoniche ecc. che i privati possono eseguire o in attuazione di strumenti urbanistici attuativi o a scomputo del contributo concessorio.

16_ Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati

Rappresenta l'insieme delle opere di urbanizzazione primarie visibili in superficie quali



strade, marciapiedi, illuminazione, aree a verde, cavi esterni ecc. che i privati possono eseguire o in attuazione di strumenti urbanistici attuativi o a scomputo del contributo concessorio.

17_ Interventi di cui all'art. 5 della L.R. 37/85:

- 17.1_ opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,
- 17.2_ impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo
- 17.3_ occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,
- 17.4_ demolizioni,
- 17.5_ escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,
- 17.6_ costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,
- 17.7_ costruzione di strade interpoderali o vicinali,
- 17.8_ i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

18_ Intereventi di cui all'art. 6 della L.R. 37/85

- 18.1_ Recinzione di fondi rustici
- 18.2_ strade poderali.
- 18.3_ opere di giardinaggio.
- 18.4_ risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorranò strutture murarie.
- 18.5_ costruzione di serre.
- 18.6_ opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.
- 18.7_ opere di smaltimento delle acque piovane.
- 18.8_ cisterne ed opere connesse interrate.

19_ Interventi vari su spazi scoperti

- 19.1_ Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti
Rappresenta la collocazione su spazi pubblici o privati di tabelle pubblicitarie o di segnalazione di esercizi, servizi ecc.
- 19.2_ Esecuzione e modifica di arredo urbano
L'insieme delle opere visibili di finitura degli spazi pubblici, quali strade, piazze, giardini ecc. (panchine, cestini portarifiuti, pensiline per autobus, pali e armature della pubblica illuminazione, pavimentazione, tabelle stradali, numeri civici ecc.)
- 19.3_ Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali
L'insieme delle opere visibili di finitura degli spazi privati quali cortili, giardini privati, arretri ecc. (panchine, cestini portarifiuti, pali e armature dell'illuminazione, pavimentazione, ecc.)
- 19.4_ Occupazione di suolo pubblico
Rappresentano le occupazioni necessarie per la realizzazione di ponteggi, il deposito temporaneo di materiale da costruzione conseguente all'esecuzione di lavori, la collocazione di ombrelloni, tende, gazebi e simili, pertinenze stagionali di locali di ristoro, collocazione di insegne su marciapiedi o altri spazi pubblici.
- 19.5_ Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane
Rappresenta la realizzazione di muri di contenimento di terrapieni, terrazzamenti e simili
- 19.6_ Collocazione di tralicci e pali per la telefonia mobile
- 19.7_ Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili

20_ Interventi sulle facciate

- 20.1_ Collocazione di targhe e insegne sulle facciate



- 20.2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici
- 20.3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici
- 20.4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici

21_Interventi per accorpamenti e divisioni

- 21.1_Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni.
- 21.2_Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni.

22_Altri interventi

Tutti quelli non contemplati da quelli sopra individuati per i quali si opera per assimilazione.

Art. 7_Destinazioni d'uso

Al fine dell'applicazione delle presenti norme vengono definite le seguenti destinazioni d'uso:

a_Residenziale

- a1** Residenziale urbana Gli alloggi nell'ambito degli insediamenti urbani
- a2** Residenziale di servizio Gli alloggi entro insediamenti produttivi, entro aziende agricole ecc.
- a3** Residenziale in zona agricola Le abitazioni in zona agricola senza la presenza di un'azienda ma costituenti una vocazione dell'abitare di una gran parte della gente del territorio di riferimento che mantiene e cura piccoli appezzamenti di terreno per uso personale.

B_Agricola

- b1** Agricola diretta (sfruttamento del fondo per coltivazioni ed allevamenti) Rappresenta l'attivita' principale delle aziende agricole e zootecniche ed e' connessa alle caratteristiche e all'estensione del fondo.
Tra i fabbricati dell'azienda vi e' compresa l'abitazione del conduttore del fondo e/o del proprietario.
- b2** Agricola produttiva al servizio dell'agricoltura (non strettamente connessa al fondo in cui si colloca.) Immagazzinamento di prodotti agricoli, , riparazione di macchine agricole, commercio di macchinari e prodotti per la lavorazione dei campi, farmacie per animali, studi veterinari, allevamenti specialistici (pollai, canili ecc.) e simili.
- b3** Agricola produttiva a carattere artigianale per la sfruttamento di risorse naturali e/o la lavorazione di prodotti agricoli (non strettamente connessa alle produzioni del fondo in cui si colloca) Lavorazione di materiali lapidei, [argille](#), [terracotte](#) mangimifici, mulini e simili.
- b4** Agricola complementare Attivita' collaterale a quelle principali di un'azienda agricola come l'agriturismo, attivita' di affittacamere, piccola ristorazione ecc.
Implica la sussistenza dell'azienda agricola.



- b5** Agricola alternativa Attivita' nei fabbricati agricoli esistenti riconvertiti per il turismo rurale, la ristorazione, la vendita di produzioni tipiche, ecc.
Costituisce un'attivita' che non richiede la sussistenza dell'azienda agricola.
- b6** Agricola accessoria Attivita' nei terreni agricoli utilizzati per la residenza tendente alla coltivazione di prodotti di vario genere e/o alla pratica di piccoli allevamenti nei lotti agricoli utilizzati a scopo residenziale.
- b7** Altre attivita' in zona agricola Attivita' al servizio del movimento veicolare (Rifornimenti di carburante, autolavaggi, officine ecc.), attivita' di deposito e/o lavorazione di prodotti pericolosi, non incompatibili con il territorio agricolo ma incompatibili con il tessuto urbano. (Depositi di gas, e simili)

c_ Industriale

Tutte quelle definite tali dalla legge

d_Artigianale

- d1** Artigianale di servizio
- 1_Per la cura della persona
Parrucchieri, sarti, lavanderie, calzolai, ecc.
- 2_Per la **manutenzione** di beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici in genere.
Idraulici, tapezzieri, imbianchini, manutentori di impianti di riscaldamento, riparatori di elettrodomestici, riproduttori di chiavi ecc.
- 3_Per l'erogazione di servizi destinati ad altre funzioni residenziali o produttive
Copisterie, imprese di pulizia ecc.
- d2** Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico. Produttori di oggetti in ferro, legno, stoffa, pietra ecc.
restauratori di mobili, scultori, pittori ecc.
- d3** Artigianale per la **produzione e/o la trasformazione** di beni per la casa e degli edifici in genere. Marmisti, falegnami, fabbri con necessita' di grandi spazi per lo stoccaggio dei prodotti ecc.
- d4** Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore Carrozzeri, meccanici, elettrauti, lavaggi ecc.
- d5** Artigianale in genere Tutte le altre attivita' artigianali riconosciute tali dalla legislazione vigente

E_Commerciale

- e1** Vendita al minuto (alimentari e non alimentari) Esercizi di vicinato, Medie e Grandi strutture di vendita come definite dalla vigente legislazione regionale sul commercio
- e2** Vendita all'ingrosso Grandi magazzini e depositi di prodotti di vario genere in grandi superfici



- e3** Grandi depositi per lo stoccaggio e/o la vendita di materiali pesanti e/o ingombranti I depositi di materiali che sfruttano grandi spazi scoperti per lo stoccaggio dei prodotti e vendono sia al minuto che all'ingrosso. I depositi di legnami, ferro, tubature, mattoni forati ecc.
- e4** Magazzini I locali contenuti entro edifici residenziali che costituiscono unita' immobiliari autonome.

f_Direzionale

- f1** Uffici privati Studi professionali, banche, agenzie di viaggio, assicurazioni ecc.
- f2** Uffici pubblici Uffici pubblici in edifici privati.(Gli uffici pubblici in edifici pubblici sono considerati attrezzature pubbliche di interesse comune o generale.)

g_Turistica

- g1** Turistica di ristorazione Ristoranti, bar, pizzerie, paninerie ecc.
- g2** Turistica ricettiva Alberghi, pensioni, campeggi ecc. cosi' come individuati dalla vigente legislazione in materia. (art. 3 L.R. 27/96)

h_Ad attrezzature private di tipo urbanizzativo o di interesse generale (servizi privati)

- h1** Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico I parcheggi privati, le autorimesse ecc.
- h2** Verde privato Giardini privati
- h3** attrezzature private di interesse Comune Sanitarie, sociali, culturali, religiose, di volontariato, cinema, teatri, auditorium ecc.
- h4** Attrezzature scolastiche private Scuole private
- h5** Attrezzature sportive e ricreative private Impianti sportivi all'aperto, palestre ecc.

i_ad attrezzature pubbliche di urbanizzazione

- i1** Attrezzature pubbliche per il parcheggio e per il traffico Il parcheggio pubblico stanziale e di relazione
- i2** Verde pubblico primario Il verde a villa, il verde a piazza, i giardini ed in genere le aree urbane sitemate a verde e arredate di proprieta' e fruizione pubblica.
- i3** Attrezzature pubbliche di interesse Comune: Amministrative, sanitarie, sociali, culturali, religiose ecc.
- i4** Attrezzature scolastiche pubbliche: Scuole materne, elementari e medie
- i5** Attrezz. pubbliche per lo sport di base: Palestre, campi da gioco, ecc.

l_ad attrezzature pubbliche di interesse generale

- l1** Tutte quelle che non sono opere di urbanizzazione. Scuole superiori, impianti per lo spettacolo sportivo, uffici pubblici territoriali ecc. nelle zone appositamente destinate, parcheggi di scambio.

m_Altre destinazioni d'uso



- m1** Tutte quelle non espressamente individuate Sono destinazioni che in ogni caso vanno equiparate, per assimilazione a quelle espressamente individuate.

Art. 8 Variazioni delle destinazioni d'uso

Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse qualora conformi a quelle ammesse per la zona di appartenenza, indicate nelle norme relative alle singole zone, a cui si rimanda.

Art. 9-Utilizzazione degli indici

1) Gli indici di cui ai precedenti articoli vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici attuativi.

2) L'utilizzazione degli indici secondo il comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lasciano inalterati gli indici suddetti, nel limite consentito per tali lavori agli articoli corrispondenti.

3) Qualora sia consentita od obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi vengono sempre computati per la determinazione degli indici.

CAPO III-Urbanizzazioni, attrezzature di interesse generale e infrastrutture

Art. 10-Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1965 n. 847 e sono: sono:

- a) Le strade residenziali;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio;
- c) Fognatura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;

Per gli spazi di sosta e parcheggio, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni seguenti, a meno di diverse prescrizioni delle norme di zona:

-per aree residenziali mq. 3.00 di parcheggio per ogni abitante, pari a mq. 1.00 di parcheggio ogni mq. 10.00 di Sutile;

-per aree industriali o artigianali o simili mq. 8.00 ogni mq. 100.00 di Sup. fondiaria

-per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili mq. 80.00, escluse le sedi viarie di accesso, ogni mq. 100 di Su, (in aggiunta quelli di cui all'art. 18 della Legge 765/67);

tale quantità per le zone A) e B) è ridotta del 50% purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

2) Nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione e configurazione delle sedi occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente comma 1.

Art. 11-Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in



- base al progetto esecutivo dei tronchi stradali;
c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie; quelli di cui al punto c) sono di uso pubblico e privato.

Nelle zone di intervento privato una zona di almeno il 30% della superficie destinata a autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sarà destinata a uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria, nel caso che la stessa superficie fondiaria non sia inferiore a mq. 1.500.

Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta degli edifici.

Art. 12- Opere di urbanizzazione secondaria

1) Le opere di urbanizzazione secondaria fissate con la legge 22 Ottobre 1971 art. 4 sono:

- a- asili nido, scuole materne;
- b- scuola dell'obbligo;
- c- mercati di quartiere;
- d- delegazione comunale;
- e- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f- impianti aperti di quartiere;
- g- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitari;
- h- aree verdi di quartiere;

2) Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure tramite apposite convenzioni.

3) Il P.R.G. determina per ogni isolato della città le dimensioni minime inderogabili delle aree di urbanizzazione secondaria urbana globalmente o secondo i punti a), b), c), del precedente comma 1; in base a tali prescrizioni vengono calcolate le quote di cui al precedente comma 2 diversificate in relazione alle varie destinazioni delle aree. Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle aree stesse.

4) Per le aree prossime alla localizzazione delle attrezzature di P.R.G. o per le zone in cui le suddette superfici sono inferiori alle dimensioni minime prescritte si procederà a conguaglio degli oneri di urbanizzazione mediante monetizzazione.

Art. 13 Attrezzature di interesse generale

1-Rappresentano le attrezzature di interesse generale previste dal D.M. 2/4/1968 (zone F) e più precisamente:

F1_ aree per attrezzature sportive di interesse generale,

F2_ aree per attrezzature scolastiche superiori alla scuola dell'obbligo,

F3_ Parchi (Urbani, suburbani, tematici ecc.)

F4_ Cimiteri

F5_ Aree di attrezzature di interesse generale per servizi urbani (Serbatoi idrici, depuratori, discariche ecc.)

F6_ Aree di attrezzature di interesse generale in genere. (Sanitarie, ospedaliere, turistiche, tempo libero ecc.)

2-Le attrezzature di interesse generale e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall' Amministrazione Comunale, Provinciale, Regionale e Statale in base alla rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente, oppure tramite convenzioni.



Art. 14: interventi infrastrutturali

- 1) *Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti tecnologici e la rete viaria.*
- 2) *Gli interventi relativi alla rete viaria sono indicate nella tavole del P.R.G., i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.*
- 3) *Fuori del "perimetro" delle aree abitate come definito nella tavola del P.R.G. ai sensi dell'art. 19 della L. 765/1967 e del DM. 1404/68. le distanze minime da osservarsi della edificazione, a partire dal ciglio stradale, sia per le strade esistenti, che per quelle di progetto, non possono essere inferiori a:*
 - a) *60 m per le strade di tipo A;*
 - b) *40 m per le strade di tipo B;*
 - c) *30 m per le strade di tipo C;*
 - d) *20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della Strada;*
 - e) *10 m per le «strade vicinali» di tipo F.*

Per quanto concerne la classificazione delle strade sopra riportata si fa riferimento all'art. 2 del decreto legislativo 30/04/1992 n. 285 Nuovo Codice della Strada.

Restano ferme le altre norme dell'art. 4 e 5 del DM 1404/68 per scarpate, fossi o incroci.

4) La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 10.00 m.

Analogamente pali per impianti di telecomunicazioni ed elettrici dovranno rispettare, nei casi di cui al comma 3 la distanza minima dal ciglio stradale di m. 10,00 salvo casi di impianti esistenti.



TITOLO II-ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I-Srumenti di attuazione

Art. 15_ Strumenti e modalita' di attuazione del P.R.G.

Il PRG si attua attraverso:

- 1-Piani urbanistici attuativi e successiva richiesta di concessione edilizia,
- 2-Progetto edilizio per il rilascio della Concessione edilizia,
- 3-Progetto edilizio per il rilascio dell'Autorizzazione edilizia,
- 4-Progetto edilizio per il rilascio dell' Attestazione di conformita' urbanistica (per le opere pubbliche)
- 5-Relazione di asseveramento e Comunicazione di inizio attivita',
- 6-Intervento diretto senza concessione ne' autorizzazione ne' comunicazione.

I principali strumenti di attuazione si possono classificare come segue:

1-Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

- a_ **Piani particolareggiati:** Il piano particolareggiato e' uno strumento che definisce regole ed elementi di dettaglio, su scala urbanistica, che integrano quelle dello strumento generale.
Il Comune puo' attivare questo strumento nel centro storico (zona A) e nelle zone B, per ambiti urbani in cui ritiene di dover approfondire l'analisi e prevedere norme piu' dettagliate rispetto a quelle dello strumento generale.
Nel caso in cui il Comune non provveda o nelle more della redazione di questo strumento il privato puo' attivare come strumento sostitutivo per gli ambiti urbani interessati, piani di recupero edilizio di iniziativa privata.
- b_ **Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P):** E' uno strumento previsto dalla legge che definisce i lotti e le opere di urbanizzazione in aree destinate ad insediamenti produttivi. Questo strumento deve essere attivato dal Comune per la zona destinata dal PRG a nuovi insediamenti Produttivi (la zona D1.3)
In questo caso non sono previsti strumenti sostitutivi di iniziativa privata.
- c_ **Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** E' uno strumento previsto dalla legge per definire lotti e urbanizzazioni finalizzate alla realizzazione di edilizia Economica e Popolare, convenzionata, sovvenzionata e agevolata.
Questo strumento deve essere attivato dal Comune per la zona destinata dal PRG a nuovi insediamenti residenziali (la zona C)
In questo caso non sono previsti strumenti sostitutivi di iniziativa privata
Il comune inoltre puo' attivare PEEP, finalizzati al recupero di ambiti urbani esistenti, nel centro storico ai sensi della Legge 457/78, riferiti prevalentemente se non esclusivamente ad immobili disabitati.
- d_ **Piani di lottizzazione d'ufficio,**
Questo strumento non trova applicazione nel territorio del comune di Villarosa in quanto l'unica zona C e' destinata al PEEP.
- e_ **Piani di settore** (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.)
Sono strumenti che pianificano in modo particolareggiato i programmi di settori specifici. Questi strumenti sono sempre attivabili da parte del Comune.

2-Altri piani attuativi di iniziativa pubblica e mista pubblico-privato

- A Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST)
Sono strumenti innovativi collegati con i nuovi orientamenti dell'urbanistica europea connessi a programmi di finanziamento, e tendenti ad applicare i principi dello



sviluppo sostenibile alla tradizionale pianificazione spaziale.

- B Contratti di quartiere, programmi di recupero o di riqualificazione urbana, piani di riqualificazione paesistica ecc.
Sono strumenti innovativi introdotti nella vigente legislazione connessi a programmi di finanziamento e tendenti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.
- C Altri piani attuativi previsti da specifiche normative o da programmi di finanziamento europei, nazionali o regionali ecc.
Sono altri strumenti connessi a programmi di finanziamento per particolari interventi individuati in bandi o norme specifiche (es. programmi connessi alle risorse strutturali della C.E.E. e all'attuazione del Programma Operativo Regionale (POR), che nella loro complessità hanno componenti di natura urbanistica).

3-Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

- a Piani di lottizzazione convenzionata. Questo strumento non è previsto dal PRG, in quanto l'unica zona di espansione è destinata al PEEP, mentre nelle zone B si può agire con singole concessioni.
- b Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata
Questo strumento è attivabile dal privato in ambiti urbani contenuti nelle zone A del PRG, in assenza del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, per gli interventi condizionati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

4-Provvedimenti Amministrativi diretti

- a **Progetto edilizio per il rilascio della concessione edilizia**
Il progetto è lo strumento finale che consente l'ottenimento della concessione edilizia per gli interventi ad essa soggetti.
La richiesta di concessione può essere attivata direttamente in attuazione del PRG in tutti i casi in cui le presenti norme non rendano obbligatoria la preventiva redazione di un piano urbanistico attuativo.
- b **Progetto edilizio per il rilascio dell'autorizzazione edilizia**
La richiesta di autorizzazione edilizia può essere sempre attivata anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi.
- c **Progetto edilizio per l'attestazione di conformità urbanistica** (per le OO.PP.)
Questo strumento previsto espressamente dalla normativa sui lavori pubblici è sostitutivo della concessione o dell'autorizzazione edilizia nel caso di opere da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti nelle aree appositamente destinate.

5-Altre modalità di attuazione

- a **Comunicazione d'inizio attività e relazione di asseveramento**
Questa modalità di attuazione è espressamente prevista dall'art. 9 della L.R. 37/85, per le opere interne e non prevede l'emissione di Provvedimenti amministrativi.
Inoltre è consentita per le opere urgenti per le quali ogni indugio potrebbe comportare pericolo per l'incolumità pubblica per la parte strettamente indispensabile per eliminare il pericolo. (Opere urgenti)
- b **Esecuzione diretta delle opere** (senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione.)
Questa modalità di attuazione è prevista espressamente dall'art. 6 della L.R. 37/85 e non prevede l'emissione di Provvedimenti amministrativi.



Art. 16_ Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

a) I **Piani Particolareggiati** sono approvati con le modalita' e le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio,

b) Il Piano di lottizzazione d'ufficio: non previsto

c) I piani di settore (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.) sono approvati con delibera **del Consiglio Comunale**.

Questi strumenti non sono resi obbligatori per l'attuazione del presente PRG che si limita ad auspicarne l'attivazione per l'avvio di un processo di pianificazione dinamica nei vari settori di competenza della Pubblica Amministrazione tendente a migliorare le condizioni generali dell'assetto urbanistico per un migliore governo del territorio.

d) I Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P) sono approvati con le modalita' e le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio,

e) I Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) sono approvati con le modalita' e le procedure previste dalla legge e dal regolamento edilizio,

f) I contenuti e le procedure di approvazione dei suddetti strumenti sono indicati nel regolamento edilizio comunale e nelle norme specifiche a cui sono soggetti per quanto non espressamente indicato nel regolamento e nelle presenti norme.

Art. 17_ Altri piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o mista pubblico-privato

I Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST), I Contratti di quartiere, i programmi di recupero o di riqualificazione urbana, i piani di riqualificazione paesistica ecc. sono strumenti di pianificazione accompagnati da una programmazione di natura socioeconomica che la legislazione ha recentemente individuato per promuovere sviluppo sostenibile, in cui viene posto alla base degli interventi un giusto equilibrio tra le componenti della sostenibilita' e cioe' tra la componente ambientale, quella economica e quella sociale.

I contenuti di questi strumenti sono individuati dalle norme specifiche che li prevedono o dai bandi che ne prevedono l'attivazione per l'inserimento nei programmi di finanziamento.

Art. 18 Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

a) Il Piano di lottizzazione convenzionata non e' previsto

b) I Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata possono riguardare sia fabbricati che aree libere dei tessuti urbani consolidati del territorio individuati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e cioe' delle aree contenute nelle zone omogenee A e B1 del presente Piano. Questo strumento, per il centro storico, rappresenta un'alternativa al piano particolareggiato. Per le zone B1 il piano di recupero non obbligatorio per interventi singoli, e per le zone sottoposte alle prescrizioni esecutive e' attivabile per gli interventi che comportano ristrutturazione urbanistica e per quelli, eventuali, che prevedono la ristrutturazione e la riorganizzazione di piu' unita' edilizie per edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata.

I contenuti e le procedure di approvazione sono indicate nel regolamento edilizio comunale ed in eventuali norme specifiche a cui sono soggetti per quanto non espressamente indicato nel regolamento e nelle presenti norme.



art. 19 Provvedimenti Amministrativi diretti (Concessione edilizia, Autorizzazione, attestazione di conformita' urbanistica)

I Progetti edilizi per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o per l'attestazione di conformita' urbanistica rappresentano il presupposto indispensabile per l'esecuzione dei lavori.

Vanno redatti e approvati con i contenuti e le procedure previste nel regolamento edilizio comunale e in eventuali altre specifiche fonti normative pur se non espressamente indicate nel regolamento o nelle presenti norme. (vedi progetti OO.PP., norme sulla sicurezza, sull'igiene, ecc.)

Art. 20 Altre modalita' di attuazione (Comunicazione di inizio attivita' con relazione di asseveramento ed esecuzione diretta delle opere)

La Comunicazione d'inizio attivita' accompagnata da relazione di asseveramento e l'esecuzione diretta delle opere rappresentano modalita' di attuazione che escludono interventi preventivi da parte dell'Ente Pubblico che puo' agire solo con modalita' di controllo dell'operato del privato. Nel caso della comunicazione e' un libero professionista abilitato ad assumersi la responsabilita' del rispetto delle leggi e dei regolamenti.

Art. 21-Mappa di attuazione del PRG

1) Presso l'Ufficio tecnico Comunale è conservata una copia del P.R.G. e delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura da detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione, o approvati strumenti attuativi.



TITOLO III-NORME PER LE ZONE

CAPO I-GENERALITA'

Art. 22-Divisione in zone del territorio comunale

1)Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/1985 e della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

ZONE A,

comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto d'interesse storico naturale; sono descritte negli articoli dei CAPO II del presente titolo III;

ZONE B,

comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo III;

ZONE C,

comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del CAPO IV del presente titolo III;

ZONE D,

comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi esistenti o previsti dal P.R.G.; sono descritti negli articoli del CAP V del presente titolo III;

ZONE E,

comprendenti le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola; sono descritte negli articoli del CAP VI del presente titolo III;

ZONE F,

comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad uso pubblico, siano esse attrezzate o non. Esse sono descritte negli articoli del capo VII del presente titolo III.

ZONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE: sono quelle che comprendono le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (che per logica di codifica si possono definire zone G, seppure non espressamente denominate nelle legende).

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI E FASCE DI RISPETTO: Nell'ambito delle singole zone sono da ricomprendere le parti sottoposte a vincoli di varia natura. (Le zone di rispetto dalle strade, dai cimiteri, le aree vincolate ai sensi di specifiche normative, le aree interessate dalle faglie individuate nello studio geologico ecc.) che di fatto determinano vere e proprie sottozone sottoposte, sotto l'aspetto normativo, ad ulteriori limitazioni nell'uso del territorio.

2) Le zone sopraelencate vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) La zona A non ha sottozone codificate essa pero' puo' essere suddivisa in due parti

A1_Centro storico del nucleo principale

A2_Centro storico della frazione di Villapriolo

b) La zona B e' suddivisa nelle seguenti sottozone:

B1_Abitato esistente da recuperare costituita da aree urbane edificate e urbanizzate



La zona B1 e' a sua volta suddivisa nelle seguenti sottozone:

- B1.1_Rappresenta il settore urbano ubicato a nord est del centro storico
- B1.2_Rappresenta il settore urbano ubicato a sud est del centro storico
- B1.3_Rappresenta il settore urbano ubicato a sud ovest del centro storico
- B1.4_Rappresenta il settore urbano ubicato ad ovest dell'abitato non direttamente contiguo al centro storico e posto a ridosso della strada per Villapriolo,
- B1.5-La zona B della frazione di Villapriolo

B2 Abitato di recente edificazione e di completamento

La zona B2 rappresenta un settore urbano parzialmente edificato e parzialmente urbanizzato, attraverso un piano particolareggiato redatto in attuazione del programma di fabbricazione. E' ubicato a nord ovest del centro storico e ad esso contiguo. Negli elaborati grafici del presente Piano non e' rappresentata la zonizzazione dell'area (la distinzione cioe' tra aree edificabili e attrezzature pubbliche), ma si rimanda al suddetto Piano Particolareggiato recependone i contenuti salvo modifiche e aggiunte di carattere normativo indicate nel presente elaborato. In questa zona il rilascio della concessione e' subordinato alla sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti di cui si richiede la concessione, oppure alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente.

B3: Abitamento di recente edificazione, urbanisticamente degradato

La zona B3 rappresenta un settore urbano edificato in attuazione del programma di fabbricazione, ubicato ad ovest del centro storico e attestato nella parte sud del corso Garibaldi.

c) La zona C non ha sottozone.

Essa rappresenta un vasto settore ancora non urbanizzato, ubicato a nord ovest dell'abitato e attestato sulla strada che collega il nucleo principale alla frazione di Villapriolo e costituisce la zona di possibile espansione interamente perimetrata come zona per l'Edilizia Economica e Popolare da assoggettare ad apposito piano attuativo, in cui prevedere sia le residenze che le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

d) La zona D e' suddivisa nelle seguenti sottozone:

_D1.1: Zona produttiva con insediamento esistente per la produzione di laterizi, ubicata nella parte occidentale dell'abitato e contigua alla zona B2,

_D1.2: Zona produttiva con insediamento esistente per la lavorazione di materie plastiche, ubicata ad est dell'abitato di Villarosa in prossimita' del lago,

_D1.3: Zona produttiva da realizzare a ridosso della frazione di Villapriolo mediante apposito piano attuativo (PIP)

e) La zona E non ha sottozone pero' in base agli insediamenti che in essa sono consentiti possiamo distinguere la Zona E nel seguente modo:

E1-Insediamenti agricoli in senso stretto per l'agricoltura e la zootecnia,

E2-Insediamenti residenziali in zona agricola,

E3-Insediamenti produttivi a carattere artigianale

E4-Insediamenti produttivi in genere al servizio dell'agricoltura e la zootecnia

E5-Altri Insediamenti produttivi compatibili con la zona E

E6-aree di interesse archeologico e/o storico-culturale, in zona agricola, (queste aree sono indicate nella tav. di piano in scala 1:10.000, tav. 3.1)

E7-Insediamenti rurali esistenti di interesse storico-architettonico.

f) La zona F non ha sottozone codificate ma di fatto esprime le seguenti sottozone:

F1_ aree per attrezzature sportive di interesse generale,

F2_ aree per attrezzature scolastiche superiori alla scuola dell'obbligo,



F3_Parchi (Urbani, suburbani, tematici ecc.)

F4_Cimiteri

F5_ Aree di attrezzature di interesse generale per servizi urbani (Serbatoi idrici, depuratori, discariche ecc.)

F6_ Aree per altre attrezzature di interesse generale.

Sono quelle non accompagnate da un simbolo specifico che ne individui la destinazione particolare ma destinabili alla realizzazione di tutti quei servizi pubblici che dovessero rendersi necessari nel periodo di validità del Piano.

g) Le ZONE per opere di urbanizzazione non sono codificate ma di fatto esprimono le seguenti sottozone:

G1_ Attrezzature scolastiche,

G2_ Attrezzature di interesse Comune, (Sanitarie, Religiose ecc.)

G3_ Attrezzature per lo sport di base,

G4_ Attrezzature di verde pubblico a giardino, a piazza, a villa ecc.

G5_ Parcheggi pubblici,

G6_ Strade pubbliche

h) zone di rispetto o sottoposte a vincoli specifici di natura ambientale, geologica e simili
Nelle planimetrie di piano sono disegnate le zone di rispetto cimiteriali e la zona vincolata, in base D. Lgs n. 490/99 (testo unico beni culturali) ⁽¹⁾ a ridosso del lago artificiale di Villarosa.

(¹)

Articolo 146

Beni tutelati per legge.

(Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, commi 5, 6 e 7, aggiunti dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, artt. 1 e 1-quater)

1. Sono comunque sottoposti alle disposizioni di questo Titolo in ragione del loro interesse paesaggistico:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448,

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.

2. Le disposizioni previste dal comma 1 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici a norma del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati a norma dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica ai beni ivi indicati alla lettera c) che, in tutto o in parte, siano ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici e pertanto inclusi in apposito elenco redatto e reso pubblico dalla Regione competente. Il Ministero, con provvedimento adottato con le procedure previste dall'articolo 144, può tuttavia confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni.

4. La disposizione del comma 2 non si applica ai beni indicati all'articolo 139, individuati a norma degli articoli 140 e 144.



Per tutte queste zone, anche se non espressamente individuate negli elaborati grafici valgono le specifiche norme di legge regionali e nazionali che si aggiungono a quelle riguardanti le singole zone omogenee di appartenenza e a quelle espressamente dettate nel presente elaborato.

**CAPO II – CENTRO STORICO (ZONA A)****Art. 23 – ZONE A****1_Definizione e perimetrazioni**

1-Le zone “A” rappresentano quelle parti del nucleo urbano principale di Villarosa e della frazione di Villapriolo che costituiscono gli impianti urbani originari e le loro trasformazioni consolidate e aventi caratteri ambientali e tipologici interessanti per la storia e l'identità della Comunità di appartenenza.

2-La Zona A e' perimetrata negli elaborati grafici ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

3-Ai sensi dell'art. 27 1° comma della Legge 457/78, l'intera zona A e' individuata come zona di recupero mentre ai sensi del 3° comma non vengono individuati immobili, complessi edilizi, isolati e aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28 della stessa legge.

E data facoltà al Comune, in conformità a quanto previsto al 3° comma del già citato art. 27 ed in relazione a programmi di finanziamento o concertazione con altri enti o privati indicati all'art. 28 della legge di procedere successivamente, in base concrete esigenze di natura socioeconomica e ambientale, alla eventuale individuazione di parti del conteso storico da sottoporre a piani di recupero.¹

2_Interventi ammessi e modalità d'attuazione in zona A

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | Manutenzione Ordinaria | Ammesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85
Eventuali nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme. |
| 2 | Manutenzione straordinaria | Ammesso con autorizzazione.
Eventuali nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme. |
| 3 | Restauro e risanamento conservativo | Ammesso con autorizzazione.
I nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme. L'intervento dovrà prevedere, ove possibile, l'adeguamento integrale dei caratteri architettonici incoerenti con quelli del centro storico. |

¹ **27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.**

I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 (21).

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (21/a), e successive modificazioni (21/b).



- | | | |
|----|--|---|
| 4 | Ristrutturazione edilizia | Ammissa con singola concessione per l'edilizia di base e gli edifici privi di caratteri tipici. Gli interventi dovranno prevedere l'adeguamento di tutti i caratteri costruttivi a quelli dettati per la zona dalle presenti norme. Per gli edifici specialistici e quelli monumentali (su cui permangono caratteri tipici) e' ammessa solo previa approvazione di strumenti attuativi, limitatamente alle parti deteriorate o staticamente compromessi e alle parti interne dell'edificio a condizione che vengano salvaguardati i caratteri di rilevanza prospettica, eliminate le eventuali superfetazioni e adeguati tutti i caratteri costruttivi a quelli dettati per la zona dalle presenti norme. |
| 5 | Ristrutturazione urbanistica | Ammissa solo per edifici in condizioni di degrado strutturale previa approvazione di strumenti attuativi, pubblici o privati.
L'intervento dovra' riguardare un ambito urbano compiuto senza determinare relitti.
Un isolato e' certamente un ambito urbano compiuto.
Questo intervento non potra' riguardare edifici specialistici o monumentali. |
| 6 | Opere interne | Ammesse con comunicazione di inizio attivita' a condizione che vengano rispettate le originarie caratteristiche strutturali e distributive dell'edificio. Non sono ammesse le chiusure di verande o balconi. |
| 7 | Mutamenti di destinazione d'uso funzionale | Ammesse con autorizzazione tutte le destinazioni compatibili con il centro storico in base alle presenti norme.
Eventuali mutamenti della destinazione primaria degli edifici specialistici dovranno essere deliberati dal Consiglio Comunale. |
| 8 | Mutamenti di destinazione d'uso strutturale | Ammesse con autorizzazione o concessione in base al tipo di intervento edilizio, tutte le destinazioni e gli interventi (manutenzione, restauro ecc.), compatibili con il centro storico in base alle presenti norme.
Eventuali mutamenti di destinazione degli edifici specialistici dovranno essere deliberati dal Consiglio Comunale. |
| 9 | Sopraelevazione | Ammissa per l'edilizia di base, con concessione, sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona. |
| 10 | Ampliamento | Amnesso con concessione l'ampliamento con la realizzazione di nuovi volumi staccati dalla preesistenza sino all'impegno degli indici consentiti e nel rispetto di tutte le prescrizioni delle presenti norme per la zona.
Questa fattispecie e' applicabile solo alle unita' edilizie che presentano ampi spazi scoperti non occupati da giardini o pertinenze storiche di palazzi.
E' vietato l'ampliamento che occupi spazi interni (Cortili, patii, chiostrine) |
| 11 | Nuova edificazione | Ammissa con singola concessione:
La demolizione e la costruzione di un nuovo edificio, con sagoma diversa dall'esistente per le unita' edilizie in C.A. o prive di caratteri tipici o costituente edilizia di base, nei limiti degli indici e dei caratteri di zona.
La ricostruzione di unita' edilizie demolite e rimaste inedificate.
La nuova costruzione di aree libere che non rappresentino pertinenze storiche di edifici. |
| 12 | Riqualificazione edilizia | Sempre ammessa e obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo. |
| 13 | Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali | Sempre ammessa e obbligatoria per gli spazi pertinenziali di edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo. |
| 14 | Riqualificazione urbana | Sempre ammessa con approvazione della Giunta Municipale |
| 15 | Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati. | Amnesso con singola autorizzazione |
| 16 | Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati | Amnesso con singola concessione |



17_1	1_opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,	Amnesso con singola autorizzazione
17_2	2_impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo	Non ammessi
17_3	3_occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,	Ammesse con autorizzazione solo occupazioni temporanee per l'effettuazione di mostre d'arte, di artigianato tipico e simili di cui siano curati i particolari d'impatto, anche se temporanei, con i luoghi.
17_4	4_demolizioni,	Ammessi con autorizzazione: -per le superfetazioni, -per gli edifici privi di caratteri tipici e per l'edilizia di base con condizioni statiche di pericolo per la pubblica incolumita', oppure in seguito a piani urbanistici attuativi.
17_5	5_escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,	Non ammessi
17_6	6_costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,	Ammessi con autorizzazione
17_7	7_costruzione di strade \ interpoderali o vicinali,	
17_8	8_rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.	Ammessi con autorizzazione,
18_1	1_Recinzione di fondi rustici.	\
18_2	2_strade poderali.	\
18_3	3_opere di giardinaggio.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_4	4_risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorran strutture murarie.	\
18_5	5_costruzione di serre.	Non ammesse
18_6	6_opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.	\
18_7	7_opere di smaltimento delle acque piovane.	Sempre ammesse quelle interrato in aree private, senza nessun provvedimento o comunicazione. Per le opere a vista previa autorizzazione solo qualora coerenti ai caratteri costruttivi indicati per la zona.
18_8	8_cisterne ed opere connesse interrate.	Ammesse senza nessun provvedimento o comunicazione
19_1	1_Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti	Amnesso con autorizzazione con caratteri coerenti con il centro storico (E' auspicabile un piano comunale che detti le regole anche per la cartellonistica)



19_2	2_Esecuzione e modifica di arredo urbano	Amnesso con autorizzazione con caratteri coerenti con il centro storico
19_3	3_Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali	Amnesso con autorizzazione con caratteri coerenti con il centro storico
19_4	4_Occupazione di suolo pubblico	Amnesso previa delibera della Giunta Municipale, con autorizzazione e a condizione che eventuali manufatti siano provvisori e coerenti con i caratteri del centro storico
19_5	5_Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane	Amnesso con autorizzazione con caratteri coerenti con il centro storico
19_6	6_Collocazione tralicci e pali per la telefonia mobile	Non ammessi
19_7	7_Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili	Non ammessi
20_1	1_Collocazione di targhe e insegne sulle facciate	Amnesso con autorizzazione con caratteri coerenti con il centro storico
20_2	2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici	Non ammessi
20_3	3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici	Amnessa una sola antenna centralizzata per ogni unita' edilizia
20_4	4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici	Amnesse le paline solo nella copertura di edifici in Cemento armato. Non ammessi tralicci.
20_5	5_Collocazione gruppi di condizionamento o macchinari simili sulle facciate	Amnessi con autorizzazione edilizia a condizione che vengano adattati alle caratteristiche della facciata mediante la realizzazione di appositi alloggiamenti eseguiti con ringhiere o griglie di ferro o ghisa, inseriti coerentemente nella composizione del prospetto o vengano collocati su balconi e resi non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici. Negli edifici monumentali e in quelli specialistici sono vietati.
21_1	Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni.	Amnesso con singola concessione o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio (Manutenzione, restauro ecc.)
21_2	Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni.	Amnesso per la sola edilizia di base con singola concessione. Per le altre tipologie residenziali (particolari e/o monumentali) e' amnesso previo strumento attuativo. Non e' consentito l'accorpamento di parte di unita' edilizia specialistica con altre unita'. E' amnesso, previo piano attuativo, l'accorpamento di un'unita' edilizia di base con un'unita' specialistica, senza alterazione delle componenti tipiche di quest'ultima.
22	Altri interventi	Si opera individuando un'analogia con gli interventi definiti

3_Caratteri costruttivi in zona A

a-Componenti di rilevanza prospettica e ambientale



- 1 Copertura
- a-le coperture a tetto esistenti non possono essere sostituite con coperture a terrazza.
b_Negli eventuali rifacimenti di tetti esistenti dovranno essere utilizzate tegole di tipo e colore tradizionali.
c_Nel piano della falda del tetto potranno essere effettuate delle parti scoperte, in misura non superiore al 15% della superficie della falda e a condizione che lo squarcio nel tetto sia realizzato mantenendo la continuit  della falda e non determini larghezze dal perimetro della falda inferiori a ml. 1,50
d_E' vietato l'uso tegole diverse, sia per forma che per colore, da quelle tradizionali.
- 2 Pareti esterne
- a-Le pareti esterne in muratura a vista, tipiche dell'abitato storico, dovranno essere mantenute ed eventuali aggiunte dovranno essere, di norma, realizzate con la stessa configurazione.
E' consentito, per nuovi inserimenti, l'uso di intonaco tradizionale o ad esso assimilabile ed e' vietato l'uso di materiali plastici, tipo graffiato e simili,
- 3 Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento:
- a-Quelli esistenti in pietra dovranno essere mantenuti e/o restaurati con gli stessi materiali.
b_Quelli nuovi dovranno essere in pietra locale a vista oppure scialbata o con altro materiale intonato con configurazione e colore coerenti con quelli tradizionali e la configurazione della facciata,
c_L'utilizzazione di materiali come marmi e cemento a vista e simili e' di norma vietato.
d_In tutti gli edifici esistenti eventuali interventi di ristrutturazione dovranno prevedere, ove mancanti, cornici in rilievo (stipiti) intorno alle aperture, sia in pietra naturale che in altro materiale intonato e pitturato con colore coerente con quelli tradizionali e con la configurazione della facciata,
- 4 Colori delle facciate
- a-Le facciate in pietra locale dovranno mantenere il colore naturale. Eventuali parti intonacate, inserite mediante progettazione che tenga conto degli accostamenti cromatici, dovranno avere un'unica tonalit  di colore chiaro a tinta tenue, coerente con le preesistenze, nelle more dell'adozione di un piano del colore a cui si dovranno adeguare i successivi interventi,
b_Negli edifici in Cemento armato e in quelli che hanno subito un'irreversibile trasformazione e sono ormai privi dei caratteri prospettici originari, eventuali rifacimenti di facciata dovranno tener conto del contesto cromatico dominante nel centro storico.
b_E' vietato l'uso di colori sgargianti che determinano contrasti accesi con i colori tradizionali del centro storico.
- 5 Infissi esterni
- a-in legno verniciato
b-l'uso dell'alluminio preverniciato colorato e' consentito per interventi su edifici recenti, in Cemento armato o privi di elementi architettonici caratteristici. Per gli edifici in cui permangono i caratteri costruttivi originari e' consentito solo a condizione che sia valutato congruente con le generali caratteristiche compositive e cromatiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.
c_In entrambi i casi i colori dell'infisso dovranno essere coerenti con le caratteristiche del centro storico.
- 6 Ringhiere
- a-in ferro preferibilmente a sezione piena
b-E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato
- 7 Grondaie, pluviali e simili
- a-le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili, dovranno essere adeguati al prospetto in cui sono o dovranno essere inseriti, o mediante incasso nella muratura ove cio' sia possibile o mediante l'utilizzazione di materiale, forme e sviluppo coerenti con la composizione dell'edificio e con i caratteri generali del centro storico.
- 8 Recinzioni
- Qualora occorra prevedere una recinzione di lotti in centro storico, l'intervento sara' definito in sede progettuale con caratteri conformi al resto dell'edificio.
- 9 Pavimentazione degli spazi esterni
- Gli spazi esterni degli edifici del centro storico dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con le caratteristiche generali dell'edificio



- 10 Insegne sulle facciate a-E' consentito realizzare insegne anche luminose purché trovino idoneo alloggiamento a parete, e siano parte integrante del prospetto, in cui dovranno essere coerentemente inseriti,
b-e' fatto divieto di realizzare insegne a bandiera, ad eccezione di quelle riferite a servizi sanitari e pubblici, che dovranno ugualmente essere progettati per un corretto inserimento nel prospetto dell'edificio.
- 11 Urbanizzazioni di superficie e arredo urbano a_E' consentito realizzare arredo urbano, strade, marciapiedi, pali di pubblica illuminazione a condizione che vengano usati materiali e forme coerenti con le tipologie del centro storico che dovranno essere oggetto di apposito "piano di settore"
Nelle more della redazione del piano l'Amministrazione valuterà la coerenza dei singoli interventi.

b-Componenti costruttive interne all'edificio

- 1 Soffitti L'intervento sui soffitti, di norma, è libero fatta eccezione per i soffitti (sia piani che voltati) affrescati per i quali è obbligatorio un intervento di recupero. Nel caso in cui il degrado igienico o strutturale o altri comprovati motivi, dovessero comportare la eliminazione degli affreschi è richiesto uno specifico parere della locale Soprintendenza.
- 2 Pavimenti L'intervento sui pavimenti, di norma, è libero fatta eccezione per i pavimenti antichi realizzati con materiali tradizionali o con ceramiche di pregio, per i quali è obbligatorio un intervento di recupero. Nel caso in cui il degrado igienico o strutturale o altri comprovati motivi, dovessero comportare la eliminazione dei pavimenti è richiesto il parere della locale Soprintendenza.
- 3 Pareti L'intervento sulle pareti, di norma, è libero fatta eccezione per le pareti affrescate per le quali è obbligatorio un intervento di recupero. Nel caso in cui il degrado igienico o strutturale o altri comprovati motivi, dovessero comportare la eliminazione degli affreschi è richiesto uno specifico parere della locale Soprintendenza.
L'inserimento di nuove pareti in ambienti voltati, di edifici in cui permangono i caratteri strutturali originali dovrà consentire la lettura della configurazione originaria della volta.

c-Componenti strutturali

- 1 Struttura portante Il tipo di struttura da utilizzare, di norma, è libero fatta eccezione per gli edifici residenziali particolari o monumentali in muratura, che conservano integralmente i caratteri originari sia strutturali che di finitura, per i quali sono consentiti interventi di recupero, o eventuali ricostruzioni sempre in muratura.
E' consentito l'inserimento di parti strutturali in acciaio, o di cordolature in C.A. al fine di migliorare la statica dell'edificio.
E' consentito realizzare all'interno di ambienti, manufatti in materiali diversi, quali acciaio e/o vetro e simili, a condizione che la loro esecuzione consenta la lettura dell'ambiente originario.

4_ Caratteri tipologici in zona A

A-caratteri prevalenti

- A1 Caratteri funzionali -Specialistico non residenziale,
-Residenziale a carattere particolare e/o specialistico, (Palazzi, e simili). A questa categoria si fanno appartenere tutti gli edifici sottoposti a vincolo monumentale.
-Residenziale di base



- A2 Caratteri di aggregazione degli edifici I caratteri di aggregazione che si riscontrano in prevalenza in centro storico sono:
-Aggregazione a schiera, (unifamiliare)
-Aggregazione in linea, (plurifamiliare)
-Aggregazione per contatto, (tra edilizia di base e edilizia specialistica o particolare)
-Isolata, (pochissimi casi di abitazioni con pertinenze scoperte che occupano un intero isolato.)
- A3 Caratteri dimensionali degli edifici Un'analisi di primo livello sulle tipologie residenziali del centro storico individua un modulo base pari ad un parallelepipedo avente lato compreso tra 5 e 7 ml.
Edifici con fronte pari ad
-frazione di modulo base
-1 modulo base
-2 moduli base
-3 moduli base
Con profondita' pari a
-1 modulo base
-2 moduli base
Con fronte e profondita' superiori
- A4 Caratteri di relazione dell'Unita' Edilizia Ad un solo fronte su strada, a due fronti perpendicolari, a due fronti paralleli, a tre fronti, a quattro fronti
- A5 Caratteri distributivi dell'Unita' Edilizia
1-Casa monofamiliare con o senza pertinenza esterna
-monocellulare,
-pluricellulare, ad un solo livello,
-pluricellulare su due livelli con scala interna al P.terra, o con scala disimpegnata (Bottega-abitazione), con o senza tetto,
2-Casa plurifamiliare
-con un alloggio a piano
-con due alloggi a piano
-ecc.
- A6 Caratteri strutturali
Struttura in
_muratura e solai voltati,
_muratura e solai piani in tavelle e profili d'acciaio
_muratura e solai in C.A.
_Interamente in C.A.
_altri
- A7 Caratteri architettonici
-Composizione dei vuoti: regolare con rapporti di simmetria,
-balconi: aggettanti a filo della parete a pianta rettangolare,
-ringhiere: a disegno semplice,
-infissi esterni: in legno con persiane, oppure in Alluminio Anodizzato preverniciato con colore coerente coi caratteri cromatici,
-stipiti, cornici, architravi, cantonali, mensole: in pietra locale lasciata a vista o scialbata,
-tegolato: con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,
-grondaie, pluviali: in rame, ottone e simili, in lamiera verniciata con colore coerente con quello della facciata,
-Altre eventuali componenti prospettiche dovranno essere inserite con caratteri di coerenza con quelli individuati.



- A8 Caratteri cromatici I colori ammessi per la zona sono quelli coerenti con il centro storico in base al piano del colore che dovrà elaborare l'Amministrazione.
Nelle more sono ammessi i seguenti colori in gradazione chiara.
- 1-Facciate: -Bianco calce naturale o corretto con l'aggiunta di terre colorate, Giallo ocra, Beige, Terra di Siena, Terra di Siena bruciata, Rosso Pompeiano molto chiaro, Azolo molto chiaro
- 2-Infissi esterni: -color legno naturale, Bianco, Beige, Verde scuro, Marrone scuro
- 3-Parti in ferro: Grigio piombo, nero e bianco panna

b-Le tipologie funzionali del centro storico

Ferma restando la necessità di procedere all'analisi tipologica attraverso un'indagine puntuale da effettuare in sede di Piano particolareggiato, piani di recupero di iniziativa privata, altri strumenti attuativi, singoli interventi o studi specifici, in questa fase di pianificazione generale si ritiene utile dare una classificazione minima, utile per l'applicazione di alcune norme d'intervento.

b1-Edifici specialistici

Gli edifici specialistici individuati si possono classificare in:

- 1_edifici specialistici per il culto (es. le due chiese)
- 2_gli edifici specialistici civili (es. il municipio)
- 3_Edifici specialistici per l'istruzione (es. La scuola Elementare Silvio Pellico)
- 4_Edifici specialistici militari (es. l'ex caserma dei Carabinieri)
- 5_Edifici specialistici produttivi (ex Mulino)
- 6_Altri edifici specialistici (es. Torre dell'orologio)

b2-Edifici residenziali particolari e/o a carattere monumentale

Si riscontrano edifici che per caratteri dimensionali, distributivi, architettonici, strutturali ecc. si differenziano dall'edilizia di base, soggetti o meno a vincolo specifico.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme rientrano in questa categoria

- gli edifici che hanno dimensione superiore o uguale a tre "moduli base" sul fronte e a due moduli base in profondità'
- tutti quelli che, hanno caratteri dimensionali, distributivi, architettonici, strutturali ecc. diversi rispetto a quelli dell'edilizia di base.
- _Palazzi, (es. il palazzo Notarbartolo-palazzo ducale)
- _palazzetti (es. casa De Simone)
- _Altri edifici particolari (es. grossi edifici in C.A., edifici che occupano un isolato ecc.)

b2-Edifici residenziali che formano il tessuto "di base"

Sono tutti quelli che costituiscono l'edilizia di base dei centri storici di Villarosa e Villapriolo, che formano il tessuto minore, mono o plurifamiliari e rappresentano il tipo edilizio più diffuso, sia se costituiti da unità di primo impianto che se derivati da un processo tipologico.

Tutta l'edilizia di base del centro storico ha un valore storico e ambientale.

In base ai caratteri distributivi e di aggregazione e ad un'analisi di primo livello l'edilizia di base viene distinta in:

-edilizia a schiera (ripetitiva e monofamiliare) ad una o due elevazioni con o senza copertura a tetto (case unifamiliari, monocellulari e monoaffaccio, (il tipo base), pluricellulari con doppio affaccio ecc.)

-edilizia in linea (ripetitiva e plurifamiliare) a due o più elevazioni: case plurifamiliari di impianto, case plurifamiliari di tipo processuale, ad aggregazione orizzontale o verticale)

-altra edilizia di base (es. case unifamiliari con i caratteri dimensionali dell'edilizia a schiera, isolate con orto)

Da un confronto tra il catasto degli anni 30-40 e quello contemporaneo si rileva un processo tipologico di aggregazione dell'edilizia di base e di frazionamento di quella residenziale particolare per dimensione, che conduce ad unità edilizie che si adattano alle dimensioni dell'edilizia contemporanea composta di fabbricati ad appartamenti compresi tra i 100 e i 150 mq. con i piani terra utilizzati a negozi, uffici o a



garage. Altro fenomeno evidente riguarda il riempimento sia di vuoti urbani che di spazi pertinenziali sicche' le unita' edilizie del centro storico sono sostanzialmente privi di spazi pertinenziali scoperti

5 Modalita' d'attuazione in zona A

Le modalita' di attuazione del PRG in questa zona sono tutte quelle previste dalla legislazione vigente con le condizioni previste al punto 2 relativo agli interventi ammessi.

Qualunque sia lo strumento di attuazione esso deve tendere alla riqualificazione urbana, alla rivitalizzazione del centro storico che deve potenziare il suo ruolo di centralita' nel territorio, dando un eguale valore alle componenti sociali, economiche e ambientali, ponendo in primo piano il ruolo del cittadino e le sue esigenze, con l'obiettivo di fare presto e possibilmente bene, senza rimandi per tutti quegli interventi che possono essere realizzati in tempi reali.

1-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

- a Piani particolareggiati, Il Comune puo' redigere un piano particolareggiato per l'intero centro storico o parte di esso.
- b piani di lottizzazione d'ufficio, In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione
Piani di settore (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.) Il Comune puo' redigere piani di settore qualora lo ritenga necessario e/o opportuno
- d Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P) In questa zona non sono previsti piani per insediamenti produttivi
- e Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Il Comune puo' individuare aggregati urbani, in questa zona su cui redigere direttamente o attraverso altri soggetti previsti dalla legge, **piani di recupero** per Edilizia Economica e Popolare. Questo strumento puo' essere sostitutivo del Piano Particolareggiato, per gli aggregati considerati.

2-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privato

- a Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST) contratti di quartiere, piani di recupero o di riqualificazione urbana, piani di riqualificazione paesistica ecc. Il Comune puo' procedere all'attuazione del PRG, con questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.
- b Altri piani attuativi previsti da specifiche normative o da programmi di finanziamento europei, nazionali o regionali ecc. Il Comune puo' procedere all'attuazione del PRG, con questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.

3-Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata

- a Piani di lottizzazione convenzionata In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione
- b Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata e piani di riqualificazione edilizia Questo strumento e' obbligatorio, in assenza di piano particolareggiato, solo per gli interventi che prevedono la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di edifici ove permangono caratteri costruttivi originari e per quelli di ristrutturazione urbanistica.
Puo' essere attivato dai privati qualora il Comune non abbia ancora redatto e adottato un piano di iniziativa pubblica riguardante le unita' edilizie interessate.
Il Piano di recupero o di riqualificazione di iniziativa privata e' sostitutivo del Piano Particolareggiato.

4 Concessione edilizia

La concessione edilizia, puo' essere rilasciata con o senza la preventiva approvazione di un piano attuativo, in base alla tipologia edilizia interessata e alle prescrizioni delle presenti norme. Tutti gli interventi su edifici irreversibilmente trasformati con strutture in C.A sono certamente assentibili con singola concessione.

5 Autorizzazione edilizia

L'autorizzazione edilizia e' una modalita' sempre attivabile anche in assenza di Piani attuativi.



- 6 Comunicazione d'inizio attivita' La comunicazione di inizio attivita' e' una modalita' sempre attivabile anche in assenza di Piani attuativi.
- 7 Esecuzione delle opere senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione L'esecuzione diretta e' una modalita' sempre attivabile anche in assenza di Piani attuativi.
- 8 Attestazione di conformita' urbanistica (per le OO.PP.) L'attestazione di conformita' e' uno strumento sempre attivabile anche in assenza di piani attuativi.

6_Indici e parametri edificatori in zona A

	Indice	un. di mis.	ZONA A-Recupero Edifici esistenti	ZONA A Nuova edificazione e/o ampliamenti e/o sopraelevazioni
1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	quello esistente	5,00
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	quello esistente	non fissato
3	Altezza massima dell'edificio	ml	quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	9,00
4	Altezza massima del singolo fronte		quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Per i vani abitabili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,40 Per i vani agibili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,10	2,70 per i vani abitabili, 2,40 per i servizi e i vani agibili 3,00 per i negozi
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	quello esistente	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	Quella indicata negli elaborati grafici	Non fissata
8	Distanza minima dai confini	ml	Quella esistente	da codice civile
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	Quella esistente	da codice civile
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	Quella esistente	da codice civile
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Quella esistente	Non fissato
12	Pendenza massima delle coperture a tetto	%	35%	35%
13	Pendenza minima delle coperture a tetto	%	25%	25%
14	Lotto minimo	mq	non fissato	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	non fissato	Non fissato



	Indice	un. di mis.	ZONA A-Recupero Edifici esistenti	ZONA A Nuova edificazione e/o ampliamenti e/o sopraelevazioni
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	non fissato	0,10
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	non fissato	Oltre 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda delle unita' immobiliari destinate ad attivita' commerciali e/o direzionali
18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria da cedere e sistemare (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
19	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria da cedere (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
20	Rapporto portici-superficie coperta		Quello esistente	Non ammessi portici
21	Rapporto portici-superficie scoperta		Quello esistente	Non ammessi portici
22	Rapporto verande-superficie coperta		Quello esistente	Non ammesse verande
23	Rapporto Volumi tecnici-volume edificio		Quello esistente	10%
24	Distanza minima da insediamenti abitativi		\	\
25	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti		\	\
26	Indice di utilizzazione territoriale:	mq/mq	Non fissato	non fissato
27	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/Ha	Non fissato	non fissato

7_Destinazioni d'uso in zona A

a1 Residenziale urbana Ammessa



b	Industriale	Non ammessa
d1	Artigianale di servizio	Compatibile
d2	Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico.	Compatibile
d3	Artigianale per la produzione e/o la trasformazione di beni per la casa e degli edifici ingenerere.	Non ammessa
d4	Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore	Non ammessa
d5	Artigianale in genere	Ammessa se assimilabile a quelle espressamente indicate come compatibili o ritenuta compatibile con le funzioni abitative.
e1	Vendita al minuto (alimentari e non alimentari)	Compatibili sono: Gli esercizi di vicinato (entro 100 mq. di sup. di vendita) Le medie strutture entro mq. 300 di superficie di vendita.
e2	Vendita all'ingrosso	Ammessi entro il limite di 300 mq. di superficie
e3	Grandi depositi per lo stoccaggio e/o la vendita di materiali pesanti e/o ingombranti	non ammesso
e4	Magazzini	Ammessi
f1	Uffici privati	Compatibile
f2	Uffici pubblici	Compatibile
g1	Turistica di ristorazione	Compatibile
g2	Turistica ricettiva	Compatibile
h1	Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
h2	Verde privato	Compatibile
h3	attrezzature private di interesse Comune	Compatibile
h4	Attrezzature scolastiche private	Compatibile
h5	Attrezzature sportive e ricreative private	Non compatibili solo i grandi impianti sportivi. E' compatibile l'uso di locali e/o di piccoli spazi esistenti per lo sport e il tempo libero.
i1	Attrezzature pubbliche per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
i2	Verde pubblico primario	Compatibile
i3	Attrezzature pubbliche di interesse Comune	Compatibile
i4	Attrezzature scolastiche pubbliche	Compatibile
i5	Attrezzature pubbliche per lo sport di base	Compatibile
l	Tutte quelle che non sono opere di urbanizzazione.	Non compatibili solo i grandi impianti sportivi. (Campi di calcio, palazzetti ecc.)
m	Tutte quelle non espressamente individuate	Compatibili o meno per similitudine con le destinazioni espressamente individuate.



8_Prescrizioni e norme di carattere generale in zona A

1_Numerazione civica

Ove possibile nelle strade del Centro Storico si raccomanda di procedere al ripristino delle antiche denominazioni viarie da collocarsi in corsivo al di sotto delle attuali denominazioni.

Si prescrive inoltre il mantenimento delle attuali e delle antiche denominazioni nelle ristrutturazioni urbanistiche previste.

2_Elementi strutturali e di finitura

Qualunque sia il tipo di intervento edilizio richiesto ed assentito negli "Edifici specialistici, in quelli Monumentali e particolari e nell'edilizia di base è fatto obbligo garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, ambientale, tipologico e storico.

In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico,
- solai che presentino decorazioni sull'estradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico;
- apparecchi e paramenti d'epoca o antichi;
- opere in ferro e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani,
- cornicioni,
- lesene, camini;
- stucchi decorativi;
- decorazioni in maioliche e terracotta;
- edicole religiose;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche esterne;
- capriate in legno di particolare valore tipologico;
- infissi di valore tipologico.

Tali elementi, se di fattura anteriore all'anno 1940, sono da considerarsi, comunque, di pregio e gli stessi saranno oggetto di catalogazione ai sensi e per gli effetti della Legge 1089/39 art. 1 ultimo comma.

E' consentito il mantenimento dell'altezza preesistente dei locali in tutti gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, previo parere del competente ufficio di igiene pubblica sulla ammissibilità igienico sanitaria per la destinazione richiesta, a prescindere dai limiti indicati nelle presenti norme.

3-Costruzione di nuovi balconi

Le sporgenze dei balconi e delle pensiline nel massimo aggetto saranno così regolate:

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della strada o del distacco.

I balconi non potranno collocarsi ad altezze inferiori a m. **4,50** sopra il piano stradale ed a m. **3,50** dal piano del marciapiede.

Rispetto al massimo aggetto, la ringhiera dovrà stare indietro di cm. 3 almeno.

In ogni caso lo sporto del balcone non dovrà essere maggiore dell'altezza che intercorre tra il piano della lastra del balcone e la piattabanda del vano porta o balcone o finestra.

Quando i balconi da riporsi o ricostruirsi anche parzialmente non raggiungono l'altezza di m. **4,50** dal piano stradale o di m. **3,50** dal piano di marciapiede saranno ridotti a petto.

In ogni caso gli eventuali nuovi balconi e le relative ringhiere dovranno essere progettati in coerenza



compositiva con l'edificio, dovranno avere caratteri coerenti col centro storico e lo stesso asse di simmetria delle aperture di pertinenza e non potranno interessare l'intero fronte.

Negli edifici vincolati o specialistici o monumentali non e' consentito l'inserimento di nuovi balconi sulle facciate.



CAPO III-Zone B

Art. 24_ZONE B1

1_Definizione e perimetrazioni - zona B1

a-La Zona B1 suddivisa in 5 sottozone rappresenta l'abitato esistente, diverso dal centro storico, che con il presente piano si intende recuperare e riqualificare.

b-La Zona B e le relative sottozone sono perimetrare negli elaborati grafici ed evidenziate con apposita cartografia, rilevabile dalla legenda.

c-La zona B1 e' a sua volta suddivisa nelle seguenti sottozone:

B1.1 Rappresenta il settore urbano ubicato a **nord est** del centro storico

B1.2 Rappresenta il settore urbano ubicato a **sud est** del centro storico

B1.3 Rappresenta il settore urbano ubicato a **sud ovest** del centro storico

B1.4 Rappresenta il settore urbano ubicato ad **ovest** dell'abitato non direttamente contiguo al centro storico.

_B1.5-La zona B della frazione di Villapriolo

d- Ai sensi dell'art. 27 1° comma della Legge 457/78 Tutte le zone B1 (B1.1,2,3,4, e 5) sono individuate come zone di recupero mentre ai sensi del 3° comma non vengono individuati immobili, complessi edilizi, isolati e aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28 della stessa legge.

E data facoltà' al Comune, in conformita' a quanto previsto al 3° comma del già' citato art. 27 ed in relazione a programmi di finanziamento o concertazione con altri enti o privati indicati all'art. 28 della legge di procedere successivamente, in base concrete esigenze di natura socioeconomica e ambientale, alla eventuale individuazione di parti di zona da sottoporre a piani di recupero.

2_ Interventi ammessi e modalita' d'attuazione in zona B1

1	Manutenzione Ordinaria	Amnesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85
2	Manutenzione straordinaria	Amnesso con autorizzazione. Eventuali nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme
3	Restauro e risanamento conservativo	Amnesso con autorizzazione. I nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme. L'intervento dovra' prevedere, ove possibile, l'adeguamento integrale dei caratteri architettonici incoerenti con quelli della zona
4	Ristrutturazione edilizia	Amnessa con concessione a condizione che vengano adeguati tutti i caratteri costruttivi dell'esistente a quelli dettati per la zona dalle presenti norme.
5	Ristrutturazione urbanistica	Amnessa solo per edifici in condizioni di degrado strutturale previa approvazione di strumenti attuativi, pubblici o privati. L'intervento dovra' riguardare un ambito urbano compiuto senza determinare relitti. Un isolato e' certamente un ambito urbano compiuto. Questo intervento non potra' riguardare edifici specialistici o con caratteri tipici valutati dalla C.E.C.
6	Opere interne	Ammesse con comunicazione di inizio attivita'
7	Mutamenti di destinazione d'uso funzionale	Ammesse con autorizzazione tutte le destinazioni compatibili con la zona.
8	Mutamenti di destinazione d'uso strutturale	Ammesse con autorizzazione o concessione in base al tipo di intervento edilizio, tutte le destinazioni e gli interventi (manutenzione, restauro ecc.), compatibili con la zona.
9	Sopraelevazione	Amnessa sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona.



10	Ampliamento	Ammesso con concessione
11	Nuova edificazione	Ammessa con singola concessione: La demolizione e la costruzione di un nuovo edificio, con sagoma diversa dall'esistente nei limiti degli indici e dei caratteri di zona. La nuova costruzione di aree libere che non rappresentino pertinenze storiche di edifici.
12	Riqualificazione edilizia	Sempre ammessa e obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
13	Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali	Sempre ammessa e obbligatoria per gli spazi pertinenziali di edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
14	Riqualificazione urbana	Sempre ammessa con approvazione della Giunta Municipale
15	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati.	Ammesso con singola autorizzazione
16	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati	Ammesso con singola concessione
17_1	1_opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,	Ammesso con singola autorizzazione
17_2	2_impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo	Non ammessi
17_3	3_occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,	Ammesse con autorizzazione solo occupazioni temporanee per l'effettuazione di mostre d'arte, di artigianato tipico e simili di cui siano curati i particolari d'impatto, anche se temporanei, con i luoghi.
17_4	4_demolizioni,	Ammesse con autorizzazione
17_5	5_escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,	\
17_6	6_costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,	Ammessi con autorizzazione
17_7	7_costruzione di strade interpoderali o vicinali,	\
17_8	8_rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.	Ammessi con autorizzazione,
18_1	1_Recinzione di fondi rustici.	\
18_2	2_strade poderali.	\
18_3	3_opere di giardinaggio.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_4	4_risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie.	\
18_5	5_costruzione di serre.	Non ammesse
18_6	6_opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.	\
18_7	7_opere di smaltimento delle acque piovane.	Sempre ammesse quelle interrato in aree private, senza nessun provvedimento o comunicazione. Per le opere a vista previa autorizzazione solo qualora coerenti ai caratteri costruttivi indicati per la zona.



18_8	8_cisterne ed opere connesse interrato.	Ammesse senza nessun provvedimento o comunicazione
19_1	1_Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti	Ammessi con autorizzazione con caratteri che rispettino il decoro urbano. (E' auspicabile un piano comunale che detti le regole anche per la cartellonistica)
19_2	2_Esecuzione e modifica di arredo urbano	Ammessi con autorizzazione
19_3	3_Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali	Ammessi con autorizzazione
19_4	4_Occupazione di suolo pubblico	Ammessi previa delibera della Giunta Municipale, con autorizzazione e a condizione che eventuali manufatti siano provvisori e rispettino il decoro urbano
19_5	5_Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane	Ammessi con autorizzazione
19_6	6_Collocazione tralicci e pali per la telefonia mobile	Non ammessi
19_7	7_Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili	Non ammessi
20_1	1_Collocazione di targhe e insegne sulle facciate	Ammessi con autorizzazione
20_2	2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici	Non ammessi
20_3	3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici	Ammessi una sola antenna centralizzata per ogni unita' edilizia
20_4	4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici	Non ammesse
20_5	5_Collocazione gruppi di condizionamento o macchinari simili sulle facciate	Ammessi con autorizzazione edilizia a condizione che vengano adattati alle caratteristiche della facciata mediante la realizzazione di appositi alloggiamenti eseguiti con ringhiere o griglie di ferro o ghisa, inseriti coerentemente nella composizione del prospetto o vengano collocati su balconi e resi non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici.
21_1	Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni.	Ammessi con singola concessione o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio (Manutenzione, restauro ecc.)
21_2	Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni.	Ammessi con singola concessione.
22	Altri interventi	Si opera individuando un'analogia con gli interventi definiti

3_Caratteri costruttivi - zona B1

a-Componenti di rilevanza prospettica e ambientale

- 1 Copertura
- a-le coperture a tetto esistenti non possono essere sostituite con coperture a terrazza.
 - b_Negli eventuali rifacimenti di tetti esistenti dovranno essere utilizzate tegole di tipo e colore tradizionali.
 - c_Nel piano della falda del tetto potranno essere effettuate delle parti scoperte, in misura non superiore al 15% della superficie della falda e a condizione che lo squarcio nel tetto sia realizzato mantenendo la continuita' della falda e non determini larghezze dal perimetro della falda inferiori a ml. 1,50
 - d_E' vietato l'uso tegole diverse, sia per forma che per colore, da quelle tradizionali.



- 2 Pareti esterne a-Le pareti esterne in muratura a vista, tipiche dell'abitato dovranno essere mantenute ed eventuali aggiunte dovranno essere, di norma, realizzate con la stessa configurazione.
E' consentito, per nuovi inserimenti, l'uso di intonaco tradizionale o ad esso assimilabile ed e' vietato l'uso di materiali plastici, tipo graffiato e simili,
- 3 Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento: a-Quelli esistenti in pietra dovranno essere mantenuti e/o restaurati con gli stessi materiali,
b_Quelli nuovi dovranno essere in pietra locale a vista oppure scialbata o con altro materiale intonacato con configurazione e colore coerenti con quelli tradizionali e la configurazione della facciata,
c_L'utilizzazione di materiali come marmi e cemento a vista e simili e' di norma vietato,
d_In tutti gli edifici esistenti eventuali interventi di ristrutturazione dovranno prevedere, ove mancanti, cornici in rilievo (stipiti) intorno alle aperture, sia in pietra naturale che in altro materiale intonacato e pitturato con colore coerente con quelli tradizionali e con la configurazione della facciata.
- 4 Colori delle facciate a-Le facciate in pietra locale dovranno mantenere il colore naturale.
Eventuali parti intonacate, inserite mediante progettazione che tenga conto degli accostamenti cromatici, dovranno avere un'unica tonalita' di colore chiaro a tinta tenue, coerente con le preesistenze, nelle more dell'adozione di un piano del colore a cui si dovranno adeguare i successivi interventi,
b_Negli edifici in Cemento armato e in quelli che hanno subito un'irreversibile trasformazione e sono ormai privi dei caratteri prospettici originari, eventuali rifacimenti di facciata dovranno tener conto del contesto cromatico dominante nella zona,
b_E' vietato l'uso di colori sgargianti che determinano contrasti accesi con le preesistenze.
- 5 Infissi esterni a-in legno verniciato
b-Alluminio preverniciato
c_In entrambi i casi i colori dell'infisso dovranno essere coerenti con le caratteristiche dettate per la zona.
- 6 Ringhiere a-in ferro preferibilmente a sezione piena
b-In alluminio preverniciato
c-in muratura
- 7 Grondaie, pluviali e simili a-le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili , dovranno essere adeguati al prospetto in cui sono o dovranno essere inseriti, o mediante incasso nella muratura ove cio' sia possibile o mediante l'utilizzazione di materiale, forme e sviluppo coerenti con la composizione dell'edificio e con i caratteri generali della zona
- 8 Recinzioni Qualora occorra prevedere una recinzione di lotto l'intervento sara' definito in sede progettuale con caratteri conformi al resto dell'edificio.
- 9 Pavimentazione degli spazi esterni Gli spazi esterni degli edifici dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con le caratteristiche generali dell'edificio
- 10 Insegne sulle facciate a-E' consentito realizzare insegne anche luminose purché trovino idoneo alloggiamento a parete, e siano parte integrante del prospetto, in cui dovranno essere coerentemente inseriti,
b-e' fatto divieto di realizzare insegne a bandiera, ad eccezione di quelle riferite a servizi sanitari, che dovranno ugualmente essere progettati per un corretto inserimento nel prospetto dell'edificio.
- 11 Urbanizzazioni di superficie e arredo urbano a_E' consentito realizzare arredo urbano, strade, marciapiedi, pali di pubblica illuminazione a condizione che vengano usati materiali e forme coerenti con le tipologie della zona che dovranno essere oggetto di apposito "piano di settore" Nelle more della redazione del piano l'Amministrazione valuterà la coerenza dei singoli interventi.

b-Componenti costruttive interne all'edificio

Nessuna prescrizione

c-Componenti strutturali

Nessuna prescrizione



4_Caratteri tipologici - zona B1

Caratteri prevalenti

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Caratteri funzionali | Residenziale e specialistico |
| 2 | Caratteri di aggregazione degli edifici | I caratteri di aggregazione che si riscontrano in prevalenza sono simili a quelle del centro storico:
-Aggregazione a schiera, (unifamiliare)
-Aggregazione in linea, (plurifamiliare)
-Aggregazione per contatto
-Isolata |
| 3 | Caratteri dimensionali degli edifici | I caratteri dimensionali nelle zone B1 non sono definiti |
| 4 | Caratteri di relazione dell'Unita' Edilizia | Ad un solo fronte su strada, a due fronti perpendicolari, a due fronti paralleli, a tre fronti, a quattro fronti con o senza distacco dalla strada e dai confini |
| 5 | Caratteri distributivi dell'Unita' Edilizia | 1-Casa monofamiliare con o senza pertinenza esterna
2-Casa plurifamiliare con o senza pertinenza esterna |
| 6 | Caratteri strutturali | Nessuna prescrizione |
| 7 | Caratteri architettonici | -Composizione dei vuoti: regolare con rapporti di simmetria,
-balconi: aggettanti a filo della parete a pianta rettangolare,
-ringhiere: a disegno semplice,
-infissi esterni: in legno con persiane, oppure in Alluminio Anodizzato preverniciato con colore coerente coi caratteri cromatici,
-stipiti, cornici, architravi, cantonali, mensole: in pietra locale lasciata a vista o scialbata,
-tegolato: con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,
-grondaie, pluviali: in rame, ottone e simili, in lamiera verniciata con colore coerente con quello della facciata,
-Altre eventuali componenti prospettiche dovranno essere inserite con caratteri di coerenza con quelli individuati. |
| 8 | Caratteri cromatici | I colori ammessi per la zona sono
1-Facciate: -Bianco calce naturale o corretto con l'aggiunta di terre colorate, Giallo ocra, Beige, Terra di Siena, Terra di Siena bruciata, Rosso Pompeiano molto chiaro, Azolo molto chiaro

2-Infissi esterni: -color legno naturale, Bianco, Beige, Verde scuro, Marrone scuro

3-Parti in ferro: Grigio piombo, nero e bianco panna

4-Altri colori individuati in sede progettuale per la nuova edificazione |

5_Modalita' d'attuazione

Le modalita' di attuazione del PRG in questa zona sono tutte quelle previste dalla legislazione vigente con le condizioni previste al punto 2 relativo agli interventi ammessi.

Qualunque sia lo strumento di attuazione esso deve tendere alla riqualificazione urbana, dando un eguale valore alle componenti sociali, economiche e ambientali, con l'obiettivo di fare presto e possibilmente bene, senza rimandi per tutti quegli interventi che possono essere realizzati in tempi reali con le procedure piu' rapide.

1-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| a | Piani particolareggiati, | Il Comune puo' redigere un piano particolareggiato per ogni sottozona o parte di essa |
| b | piani di lottizzazione d'ufficio, | In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione |



- c Piani di settore (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.) Il Comune puo' redigere piani di settore qualora lo ritenga necessario e/o opportuno
- d Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P) In questa zona non sono previsti piani per insediamenti produttivi
- e Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Il Comune puo' individuare aggregati urbani, in questa zona su cui redigere direttamente o attraverso altri soggetti previsti dalla legge, **piani di recupero** per Edilizia Economica e Popolare. Questo strumento e' sostitutivo del Piano Particolareggiato, per gli aggregati considerati.

2-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privato

- a Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST) contratti di quartiere, piani di recupero o di riqualificazione urbana, piani di riqualificazione paesistica ecc. Il Comune puo' procedere all'attuazione del PRG, con questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.
- b Altri piani attuativi previsti da specifiche normative o da programmi di finanziamento europei, nazionali o regionali ecc. Il Comune puo' procedere all'attuazione del PRG, con questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.

3-Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata

- a Piani di lottizzazione convenzionata In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione
- b Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata e piani di riqualificazione edilizia Questo strumento e' previsto solo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per le parti non previste nelle prescrizioni esecutive.
Puo' essere attivato dai privati per la parti in cui il Comune non abbia ancora redatto e adottato un piano di iniziativa pubblica riguardante le unita' edilizie interessate.
Il Piano di recupero o di riqualificazione di iniziativa privata e' sostitutivo del Piano Particolareggiato.
- 4 Concessione edilizia La concessione edilizia, puo' essere rilasciata con o senza la preventiva approvazione di un piano attuativo, in base alla tipologia edilizia interessata e alle prescrizioni delle presenti norme
- 5 Autorizzazione edilizia L'autorizzazione edilizia e' una modalita' sempre attivabile
- 6 Comunicazione d'inizio attivita' La comunicazione di inizio attivita' e' una modalita' sempre attivabile
- 7 Esecuzione delle opere senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione L'esecuzione diretta e' una modalita' sempre attivabile
- 8 Attestazione di conformita' urbanistica (per le OO.PP.) L'attestazione di conformita' e' uno strumento sempre attivabile

6_Indici e parametri edificatori - zona B1

Indice	un. di mis.	ZONA B1-Recupero Edifici esistenti	ZONA B1 Nuova edificazione e/o ampliamenti e/o sopraelevazioni
--------	-------------	------------------------------------	--



1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	quello esistente	5,00, Per lotti interclusi inferiori o uguali a 120 mq e' consentito un indice massimo di 9,00 mc./mq Per lotti interclusi compresi superiori a 120 e inferiori a 200 mq. e' consentito un volume massimo di 1.000 mc.
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	quello esistente	non fissato
3	Altezza massima dell'edificio	ml	quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	11,00; Per la zona B1.5 (Villarosa)=7,50
4	Altezza massima del singolo fronte		quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Per i vani abitabili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,40 Per i vani agibili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,10	2,70 per i vani abitabili, 2,40 per i servizi e i vani agibili 3,00 per i negozi
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	quello esistente	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	Quella indicata negli elaborati grafici	Non fissata
8	Distanza minima dai confini	ml	Quella esistente	5 ml se non in aderenza
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	Quella esistente	da codice civile
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	Quella esistente	da codice civile
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Quella esistente	1,5 sul fronte stradale 0,5 sul confine
12	Pendenza massima delle coperture a tetto	%	35%	35%
13	Pendenza minima delle coperture a tetto	%	25%	25%
14	Lotto minimo	mq	non fissato	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	non fissato	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Non fissato per le manutenzioni il restauro e il risanamento conservativo Il 5% in caso di ristrutturazioni	0,10 per le nuove edificazioni, il 10% del nuovo volume per le sopraelevazioni e gli ampliamenti
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	Non fissato	0,4 mq per ogni mq di superficie lorda delle unita' immobiliari destinate ad attivita' commerciali e/o direzionali



18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria da cedere e sistemare (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
19	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria da cedere (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
20	Distanza minima da insediamenti abitativi	\	\	\
21	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti	\	\	\
22	Indice di utilizzazione territoriale:	mq/mq	Non fissato	non fissato
23	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/Ha	Non fissato	non fissato

7_Destinazioni d'uso - zona B1

a1	Residenziale urbana	Ammessa
b	Industriale	NON AMMESSA
d1	Artigianale di servizio	Compatibile
d2	Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico.	Compatibile
d3	Artigianale per la produzione e/o la trasformazione di beni per la casa e degli edifici ingenerere.	Non ammessa
d4	Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore	Non ammessa
d5	Artigianale in genere	Ammessa se assimilabile a quelle espressamente indicate come compatibili o ritenuta compatibile con le funzioni abitative.
e1	Vendita al minuto (alimentari e non alimentari)	Compatibili sono: Gli esercizi di vicinato (entro 100 mq. di sup. di vendita) Le medie strutture (entro mq. 1000 di superficie di vendita) nel rispetto delle norme sul commercio e dei minimi di parcheggio. Non sono ammesse grandi strutture.
e2	Vendita all'ingrosso	Ammessa
e3	Grandi depositi per lo stoccaggio e/o la vendita di materiali pesanti e/o ingombranti	non ammesso
e4	Magazzini	Ammessi
f1	Uffici privati	Compatibile
f2	Uffici pubblici	Compatibile
g1	Turistica di ristorazione	Compatibile
g2	Turistica ricettiva	Compatibile
h1	Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico	Compatibile



h2	Verde privato	Compatibile
h3	attrezzature private di interesse Comune	Compatibile
h4	Attrezzature scolastiche private	Compatibile
h5	Attrezzature sportive e ricreative private	Non compatibili solo i grandi impianti sportivi. E' compatibile l'uso di locali e/o di piccoli spazi esistenti per lo sport e il tempo libero.
i1	Attrezzature pubbliche per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
i2	Verde pubblico primario	Compatibile
i3	Attrezzature pubbliche di interesse Comune	Compatibile
i4	Attrezzature scolastiche pubbliche	Compatibile
i5	Attrezzature pubbliche per lo sport di base	Compatibile
l	Tutte quelle che non sono opere di urbanizzazione.	Non compatibili solo i grandi impianti sportivi. (Campi di calcio, palazzetti ecc.)
m	Tutte quelle non espressamente individuate	Compatibili o meno per similitudine con le destinazioni espressamente individuate.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

La concessione e' condizionata alla sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, (Viabilita', rete idrica e fognante, rete elettrica, pubblica illuminazione), o all'impegno dei richiedenti di realizzare quelle mancanti necessarie a servire il lotto.

Il progetto delle opere di urbanizzazione che dovra' realizzare il privato e' approvato dalla Giunta Municipale alla stregua di progetto di opera pubblica, con le procedure previste nel regolamento edilizio.

In linea generale tutti gli interventi devono essere orientati alla qualita' edilizia ed ambientale, avendo cura, in particolare di prevedere appositi spazi di verde nelle aree libere di pertinenza.

**Interventi ammessi e modalita' d'attuazione in zona B2**

1	Manutenzione Ordinaria	Amnesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85
2	Manutenzione straordinaria	Amnesso con autorizzazione.
3	Restauro e risanamento conservativo	Amnesso con autorizzazione.
4	Ristrutturazione edilizia	Amnessa con concessione a condizione che vengano adeguati tutti i caratteri costruttivi dell'esistente a quelli dettati per la zona dalle presenti norme.
5	Ristrutturazione urbanistica	Questo intervento non e' contemplato per la zona
6	Opere interne	Amnesse con comunicazione di inizio attivita'
7	Mutamenti di destinazione d'uso funzionale	Amnesse con autorizzazione tutte le destinazioni compatibili con la zona.
8	Mutamenti di destinazione d'uso strutturale	Amnesse con autorizzazione o concessione in base al tipo di intervento edilizio, tutte le destinazioni e gli interventi (manutenzione, restauro ecc.), compatibili con la zona.
9	Sopraelevazione	Amnessa con concessione sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona.
10	Ampliamento	Amnessa con concessione sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona.
11	Nuova edificazione	Amnessa con singola concessione: La demolizione e la costruzione di un nuovo edificio, con sagoma diversa dall'esistente nei limiti degli indici e dei caratteri di zona. La nuova costruzione di aree libere.
12	Riqualificazione edilizia	Sempre amnessa e obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
13	Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali	Sempre amnessa e obbligatoria per gli spazi pertinenziali di edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
14	Riqualificazione urbana	Sempre amnessa con approvazione della Giunta Municipale
15	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati.	Amnesso con singola autorizzazione
16	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati	Amnesso con singola concessione



17_1	1_opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,	AmMESSO con singola autorizzazione
17_2	2_impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo	Non ammessi
17_3	3_occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,	Ammesse con autorizzazione
17_4	4_demolizioni,	Ammesse con autorizzazione
17_5	5_escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,	Ammessi con autorizzazione
17_6	6_costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,	Ammessi con autorizzazione
17_7	7_costruzione di strade interpoderali o vicinali,	\
17_8	8_rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.	Ammessi con autorizzazione,
18_1	1_Recinzione di fondi rustici.	\
18_2	2_strade poderali.	\
18_3	3_opere di giardinaggio.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_4	4_risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie.	\
18_5	5_costruzione di serre.	Non ammesse



- | | | |
|------|---|--|
| 18_6 | 6_opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole. | \ |
| 18_7 | 7_opere di smaltimento delle acque piovane. | Sempre ammesse quelle interrato in aree private, senza nessun provvedimento o comunicazione. Per le opere a vista previa autorizzazione solo qualora coerenti ai caratteri costruttivi indicati per la zona. |
| 18_8 | 8_cisterne ed opere connesse interrate. | Ammesse senza nessun provvedimento o comunicazione |
| 19_1 | 1_Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti | Ammesso con autorizzazione con caratteri che rispettino il decoro urbano. (E' auspicabile un piano comunale che detti le regole anche per la cartellonistica) |
| 19_2 | 2_Esecuzione e modifica di arredo urbano | Ammesso con autorizzazione |
| 19_3 | 3_Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali | Ammesso con autorizzazione |
| 19_4 | 4_Occupazione di suolo pubblico | Ammesso previa delibera della Giunta Municipale, con autorizzazione e a condizione che eventuali manufatti siano provvisori e rispettino il decoro urbano |
| 19_5 | 5_Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane | Ammesso con autorizzazione |
| 19_6 | 6_Collocazione tralicci e pali per la telefonia mobile | Non ammessi |
| 19_7 | 7_Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili | Non ammessi |
| 20_1 | 1_Collocazione di targhe e insegne sulle facciate | Ammesso con autorizzazione |
| 20_2 | 2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici | Non ammessi |
| 20_3 | 3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici | Ammessa una sola antenna centralizzata per ogni unita' edilizia |



- | | | |
|------|--|---|
| 20_4 | 4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici | Ammesse nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia |
| 20_5 | 5_Collocazione gruppi di condizionamento o macchinari simili sulle facciate | Ammessi con autorizzazione edilizia a condizione che vengano adattati alle caratteristiche della facciata mediante la realizzazione di appositi alloggiamenti eseguiti con ringhiere o griglie di ferro o ghisa, inseriti coerentemente nella composizione del prospetto o vengano collocati su balconi e resi non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici. |
| 21_1 | Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni. | Ammesso con singola concessione o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio (Manutenzione, restauro ecc.) |
| 21_2 | Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni. | Ammessa con singola concessione. |
| 22 | Altri interventi | Si opera individuando un'analogia con gli interventi definiti |

3-Caratteri costruttivi

a-Componenti di rilevanza prospettica e ambientale

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Copertura | a_ Sono consentite sia coperture piane che a tetto,
b_ I tetti dovranno avere configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,
c_ Nel piano della falda del tetto potranno essere effettuate delle parti scoperte, in misura non superiore al 15% della superficie della falda e a condizione che lo squarcio nel tetto sia realizzato mantenendo la continuita' della falda e non determini larghezze dal perimetro della falda inferiori a ml. 1,50
d_ E' vietato l'uso di tegole diverse, sia per forma che per colore, da quelle tradizionali,
e_ I volumi emergenti dalle coperture piane dovranno trovare corretto inserimento nella composizione dell'edificio ed essere chiuse, ove possibile, con copertura a tetto. |
| 2 | Pareti esterne | Nessuna prescrizione |
| 3 | Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento: | Nessuna prescrizione |



- | | | |
|----|--|---|
| 4 | Colori delle facciate | Nessuna prescrizione particolare salvo il divieto di colori sgargianti che determinano contrasti accesi con le preesistenze con l'ambiente, |
| 5 | Infissi esterni | Nessuna prescrizione |
| 6 | Ringhiere | Nessuna prescrizione |
| 7 | Grondaie, pluviali e simili | Le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili , dovranno essere adeguati al prospetto in cui sono o dovranno essere inseriti, o mediante incasso nella muratura ove cio' sia possibile o mediante l'utilizzazione di materiale, forme e sviluppo coerenti con la composizione dell'edificio e con i caratteri generali della zona |
| 8 | Recinzioni | La recinzione dovra' essere definita in sede progettuale con caratteri conformi al resto dell'edificio. |
| 9 | Pavimentazione degli spazi esterni | Gli spazi esterni degli edifici dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con le caratteristiche generali dell'edificio |
| 10 | Insegne sulle facciate | Dovranno essere progettate in coerenza con la composizione dell'edificio. |
| 11 | Urbanizzazioni di superficie e arredo urbano | a_E' consentito realizzare arredo urbano, strade, marciapiedi, pali di pubblica illuminazione a condizione che vengano usati materiali e forme coerenti con le tipologie della zona che dovranno essere oggetto di apposito "piano di settore"
Nelle more della redazione del piano l'Amministrazione valuterà la coerenza dei singoli interventi. |

b-Componenti costruttive interne all'edificio

Nessuna prescrizione

c-Componenti strutturali

Nessuna prescrizione

4_Caratteri tipologici

A-caratteri prevalenti

- | | | |
|----|--|---|
| A1 | Caratteri funzionali | Residenziale e residenziale misto a negozi e uffici e altre attività compatibili |
| A2 | Caratteri di aggregazione degli edifici | -Aggregazione a schiera, (unifamiliare)
-Aggregazione in linea, (plurifamiliare)
-Edifici Isolati |
| A3 | Caratteri dimensionali degli edifici | -I caratteri dimensionali nella zona non sono definiti, |
| A4 | Caratteri di relazione dell'Unità Edilizia | -Ad un solo fronte su strada, a due fronti perpendicolari, a due fronti paralleli, a tre fronti, a quattro fronti con o senza distacco dalla strada e dai confini |
| A5 | Caratteri distributivi dell'Unità Edilizia | -Casa monofamiliare con pertinenza esterna
-Edificio plurifamiliare con pertinenza esterna |
| A6 | Caratteri strutturali | -Nessuna prescrizione |



- A7 Caratteri architettonici
- a_Composizione dei vuoti, balconi, ringhiere, infissi esterni, stipiti, cornici, architravi, cantonali, mensole ecc.: nessuna tipizzazione
- b_ tegolato: con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,
- c_grondaie, pluviali: in rame, ottone e simili, in lamiera verniciata con colore coerente con quello della facciata,
- Altre eventuali componenti prospettiche dovranno essere inserite con caratteri di coerenza con quelli individuati.
- A8 Caratteri cromatici
- Colori delle facciate, infissi esterni e parti metalliche: nessuna tipizzazione salvo il divieto di colori sgargianti

5 Modalita' d'attuazione

Le modalita' di attuazione del PRG in questa zona sono tutte quelle previste dalla legislazione vigente con le condizioni previste al punto 2 relativo agli interventi ammessi. Qualunque sia lo strumento di attuazione esso deve tendere alla qualita' urbana, dando un eguale valore alle componenti sociali, economiche e ambientali.

1-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

- a Piani particolareggiati, Non previsto
- b piani di lottizzazione d'ufficio, Non prevista
- c Piani di settore (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.) Il Comune puo' redigere piani di settore qualora lo ritenga necessario e/o opportuno
- d Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P) Non previsti
- e Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Non previsti

2-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privato

- a Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST) contratti di quartiere, piani di recupero o di riqualificazione urbana, piani di riqualificazione paesistica ecc. Il Comune puo' procedere all'attivazione di questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.
- b Altri piani attuativi previsti da specifiche normative o da programmi di finanziamento europei, nazionali o regionali ecc. Il Comune puo' procedere all'attivazione di questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.

3-Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata

- a Piani di lottizzazione In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione



convenzionata

- b Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata e piani di riqualificazione edilizia Non previsto

4-Provvedimenti amministrativi diretti

- a Concessione edilizia La concessione edilizia e' una modalita' sempre attivabile,
b Autorizzazione edilizia L'autorizzazione edilizia e' una modalita' sempre attivabile
c Attestazione di conformita' urbanistica (per le OO.PP.) L'attestazione di conformita' e' una modalita' sempre attivabile

5-Altre modalita'

- a Comunicazione d'inizio attivita' La comunicazione di inizio attivita' e' una modalita' sempre attivabile
b Esecuzione delle opere senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione L'esecuzione diretta e' una modalita' sempre attivabile.

6_Indici e parametri edificatori

Gli indici e i parametri edificatori sono tutti quelli di cui al Piano Particolareggiato di cui al D.A. della Regione Siciliana n. 178 del 24/06/1980.

7_Destinazioni d'uso

- a1 Residenziale urbana Ammessa
b Industriale Non ammessa
d1 Artigianale di servizio Compatibile
d2 Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico. Compatibile
d3 Artigianale per la produzione e/o la trasformazione di beni per la casa e degli edifici ingenerere. Ammessa
d4 Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore Ammessa
d5 Artigianale in genere Ammessa se assimilabile a quelle espressamente indicate come compatibili o ritenuta compatibile con le funzioni abitative.
e1 Vendita al minuto (alimentari e non alimentari) Compatibili



e2	Vendita all'ingrosso	Compatibili
e3	Grandi depositi per lo stoccaggio e/o la vendita di materiali pesanti e/o ingombranti	Compatibili
e4	Magazzini di merci varie	Compatibili
f1	Uffici privati	Compatibile
f2	Uffici pubblici	Compatibile
g1	Turistica di ristorazione	Compatibile
g2	Turistica ricettiva	Compatibile
h1	Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
h2	Verde privato	Compatibile
h3	attrezzature private di interesse Comune	Compatibile
h4	Attrezzature scolastiche private	Compatibile
h5	Attrezzature sportive e ricreative private	Compatibile
i1	Attrezzature pubbliche per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
i2	Verde pubblico primario	Compatibile
i3	Attrezzature pubbliche di interesse Comune	Compatibile
i4	Attrezzature scolastiche pubbliche	Compatibile
i5	Attrezzature pubbliche per lo sport di base	Compatibile
l	Tutte quelle che non sono opere di urbanizzazione.	Compatibile
m	Tutte quelle non espressamente individuate	Compatibili o meno per similitudine con le destinazioni espressamente individuate.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

La concessione e' condizionata alla sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, (Viabilita', rete idrica e fognante, rete elettrica, pubblica illuminazione), o all'impegno dei richiedenti di realizzare quelle mancanti necessarie a servire il lotto, contestualmente all'esecuzione delle opere edilizie.

Il progetto delle opere di urbanizzazione che dovra' realizzare il privato e' approvato dalla Giunta Municipale alla stregua di progetto di opera pubblica, con le procedure previste nel regolamento edilizio.



In linea generale tutti gli interventi devono essere orientati alla qualità edilizia ed ambientale, avendo cura, in particolare di prevedere appositi spazi di verde nelle aree libere di pertinenza.



Art. 26 - ZONE B3

1_Definizione e perimetrazioni

a_ La zona B3, abitato di recente edificazione, urbanisticamente degradato rappresenta un settore urbano edificato in attuazione del programma di fabbricazione, ubicato ad ovest del centro storico e attestato nella parte sud del corso Garibaldi.

b_ La Zona B3 non ha sottozone residenziali e' perimetrata negli elaborati grafici ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

c_ Ai sensi dell'art. 27 1° comma della Legge 457/78, l'intera zona e' individuata come zona di recupero mentre ai sensi del 3° comma non vengono individuati immobili, complessi edilizi, isolati e aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28 della stessa legge. E' data facolta' al Comune, in conformita' a quanto previsto al 3° comma del già citato art. 27 ed in relazione a programmi di finanziamento o concertazione con altri enti o privati indicati all'art. 28 della legge di procedere successivamente, in base concrete esigenze di natura socioeconomica e ambientale, alla eventuale individuazione di parti di zona da sottoporre a piani di recupero.

2_Interventi ammessi e modalita' d'attuazione

1	Manutenzione Ordinaria	Ammesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85
2	Manutenzione straordinaria	Ammesso con autorizzazione.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso con autorizzazione.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con concessione a condizione che vengano adeguati tutti i caratteri costruttivi dell'esistente a quelli dettati per la zona dalle presenti norme.
5	Ristrutturazione urbanistica	Ammessa solo per edifici in condizioni di degrado strutturale previa approvazione di strumenti attuativi, pubblici o privati. L'intervento dovra' riguardare un ambito urbano compiuto senza determinare relitti. Un isolato e' certamente un ambito urbano compiuto. Questo intervento non potra' riguardare edifici specialistici o monumentali
6	Opere interne	Ammesse con comunicazione di inizio attivita'
7	Mutamenti di destinazione d'uso funzionale	Ammesse con autorizzazione tutte le destinazioni compatibili con la zona.



8	Mutamenti di destinazione d'uso strutturale	Ammesse con autorizzazione o concessione in base al tipo di intervento edilizio, tutte le destinazioni e gli interventi (manutenzione, restauro ecc.), compatibili con la zona.
9	Sopraelevazione	Ammissa con concessione sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona.
10	Ampliamento	Ammissa con concessione sino al raggiungimento degli indici urbanistici previsti per la zona.
11	Nuova edificazione	Ammissa con singola concessione: La demolizione e la costruzione di un nuovo edificio, con sagoma diversa dall'esistente nei limiti degli indici e dei caratteri di zona. La nuova costruzione di aree libere.
12	Riqualificazione edilizia	Sempre ammessa e obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
13	Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali	Sempre ammessa e obbligatoria per gli spazi pertinenziali di edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
14	Riqualificazione urbana	Sempre ammessa con approvazione della Giunta Municipale
15	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati.	Ammessi con singola autorizzazione
16	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati	Ammessi con singola concessione
17_1	1_opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,	Ammessi con singola autorizzazione
17_2	2_impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo	Non ammessi



17_3	3_occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,	Ammesse con autorizzazione
17_4	4_demolizioni,	Ammesse con autorizzazione
17_5	5_escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,	Ammessi con autorizzazione
17_6	6_costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,	Ammessi con autorizzazione
17_7	7_costruzione di strade interpoderali o vicinali,	\
17_8	8_rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.	Ammessi con autorizzazione,
18_1	1_Recinzione di fondi rustici.	\
18_2	2_strade poderali.	\
18_3	3_opere di giardinaggio.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_4	4_risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie.	\
18_5	5_costruzione di serre.	Non ammesse



18_6	6_opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.	\
18_7	7_opere di smaltimento delle acque piovane.	Sempre ammesse quelle interrato in aree private, senza nessun provvedimento o comunicazione. Per le opere a vista previa autorizzazione solo qualora coerenti ai caratteri costruttivi indicati per la zona.
18_8	8_cisterne ed opere connesse interrate.	Ammesse senza nessun provvedimento o comunicazione
19_1	1_Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti	Ammessi con autorizzazione con caratteri che rispettino il decoro urbano. (E' auspicabile un piano comunale che detti le regole anche per la cartellonistica)
19_2	2_Esecuzione e modifica di arredo urbano	Ammessi con autorizzazione
19_3	3_Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali	Ammessi con autorizzazione
19_4	4_Occupazione di suolo pubblico	Ammessi previa delibera della Giunta Municipale, con autorizzazione e a condizione che eventuali manufatti siano provvisori e rispettino il decoro urbano
19_5	5_Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane	Ammessi con autorizzazione
19_6	6_Collocazione tralicci e pali per la telefonia mobile	Non ammessi
19_7	7_Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili	Non ammessi
20_1	1_Collocazione di targhe e insegne sulle facciate	Ammessi con autorizzazione



20_2	2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici	Non ammessi
20_3	3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici	Ammessa una sola antenna centralizzata per ogni unita' edilizia
20_4	4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici	Ammesse nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia
20_5	5_Collocazione gruppi di condizionamento o macchinari simili sulle facciate	Ammessi con autorizzazione edilizia a condizione che vengano adattati alle caratteristiche della facciata mediante la realizzazione di appositi alloggiamenti eseguiti con ringhiere o griglie di ferro o ghisa, inseriti coerentemente nella composizione del prospetto o vengano collocati su balconi e resi non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici.
21_1	Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni.	Ammesso con singola concessione o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio (Manutenzione, restauro ecc.)
21_2	Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni.	Ammessa con singola concessione.
22	Altri interventi	Si opera individuando un'analogia con gli interventi definiti



3_Caratteri costruttivi

a-Componenti di rilevanza prospettica e ambientale

1	Copertura	a_ Sono consentite sia coperture piane che a tetto, b_ I tetti dovranno avere configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo, c_ Nel piano della falda del tetto potranno essere effettuate delle parti scoperte, in misura non superiore al 15% della superficie della falda e a condizione che lo squarcio nel tetto sia realizzato mantenendo la continuita' della falda e non determini larghezze dal perimetro della falda inferiori a ml. 1,50 d_ E' vietato l'uso tegole diverse, sia per forma che per colore, da quelle tradizionali, e_ I volumi emergenti dalle coperture piane dovranno trovare corretto inserimento nella composizione dell'edificio ed essere chiuse, ove possibile, con copertura a tetto.
2	Pareti esterne	Nessuna prescrizione
3	Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento:	Nessuna prescrizione
4	Colori delle facciate	Nessuna prescrizione particolare salvo il divieto di colori sgargianti che determinano contrasti accesi con le preesistenze con l'ambiente,
5	Infissi esterni	Nessuna prescrizione
6	Ringhiere	Nessuna prescrizione
7	Grondaie, pluviali e simili	Le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili , dovranno essere adeguati al prospetto in cui sono o dovranno essere inseriti, o mediante incasso nella muratura ove cio' sia possibile o mediante l'utilizzazione di materiale, forme e sviluppo coerenti con la composizione dell'edificio e con i caratteri generali della zona
8	Recinzioni	La recinzione di lotti dovra' essere definita in sede progettuale con caratteri conformi al resto dell'edificio.
9	Pavimentazione degli spazi esterni	Gli spazi esterni degli edifici dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con le caratteristiche generali dell'edificio
10	Insegne sulle facciate	Dovranno essere progettate in coerenza con la composizione dell'edificio, rispettando le simmetrie,



11	Urbanizzazioni di superficie e arredo urbano	a_E' consentito realizzare arredo urbano, strade, marciapiedi, pali di pubblica illuminazione a condizione che vengano usati materiali e forme coerenti con le tipologie della zona che dovranno essere oggetto di apposito "piano di settore" Nelle more della redazione del piano l'Amministrazione valuterà la coerenza dei singoli interventi.
----	--	---

b-Componenti costruttive interne all'edificio

Nessuna prescrizione

c-Componenti strutturali

Nessuna prescrizione

4_Caratteri tipologici**A-caratteri prevalenti**

A1	Caratteri dell'uso	Residenziale e residenziale misto a negozi e uffici e altre attività compatibili
A2	Caratteri di aggregazione degli edifici	-Aggregazione a schiera, (unifamiliare) -Aggregazione in linea, (plurifamiliare) -Edifici Isolati
A3	Caratteri dimensionali degli edifici	-I caratteri dimensionali nella zona non sono definiti,
A4	Caratteri di relazione dell'Unità Edilizia	-Ad un solo fronte su strada, a due fronti perpendicolari, a due fronti paralleli, a tre fronti, a quattro fronti con o senza distacco dalla strada e dai confini
A5	Caratteri distributivi dell'Unità Edilizia	-Casa monofamiliare con pertinenza esterna -Edificio plurifamiliare con pertinenza esterna
A6	Caratteri strutturali	-Nessuna prescrizione
A7	Caratteri architettonici	a_Composizione dei vuoti, balconi, ringhiere, infissi esterni, stipiti, cornici, architravi, cantonali, mensole ecc.: nessuna tipizzazione b_ tegolato: con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,



c_grondaie, pluviali: in rame, ottone e simili, in lamiera verniciata con colore coerente con quello della facciata,

-Altre eventuali componenti prospettiche dovranno essere inserite con caratteri di coerenza con quelli individuati.

A8 Caratteri cromatici Colori delle facciate, infissi esterni e parti metalliche: nessuna tipizzazione salvo il divieto di colori sgargianti

5 Modalita' d'attuazione

Le modalita' di attuazione del PRG in questa zona sono tutte quelle previste dalla legislazione vigente con le condizioni previste al punto 2 relativo agli interventi ammessi.

Qualunque sia lo strumento di attuazione esso deve tendere alla qualita' urbana, dando un eguale valore alle componenti sociali, economiche e ambientali.

1-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

a	Piani particolareggiati,	Il Comune puo' redigere un piano particolareggiato per parti della zona
b	piani di lottizzazione d'ufficio,	In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione
c	Piani di settore (della mobilita', del traffico urbano, delle attrezzature, della luce, del colore, delle fognature, delle barriere architettoniche, dell'arredo urbano, della cartellonistica ecc.)	Il Comune puo' redigere piani di settore qualora lo ritenga necessario e/o opportuno
d	Piani per insediamenti produttivi, (P.I.P)	In questa zona non sono previsti piani per insediamenti produttivi
e	Piani per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)	Non previsti

2-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privato

a	Piani di riqualificazione Urbana e sviluppo sostenibile del territorio, (PRUSST) contratti di quartiere, piani di recupero o di riqualificazione	Il Comune puo' procedere all'attivazione di questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.
---	--	---



	urbana, piani di riqualificazione paesistica ecc.	
b	Altri piani attuativi previsti da specifiche normative o da programmi di finanziamento europei, nazionali o regionali ecc.	Il Comune puo' procedere all'attivazione di questi strumenti qualora lo ritenga necessario e opportuno in relazione a programmi o bandi che li prevedono.

3-Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata

a	Piani di lottizzazione convenzionata	In questa zona non sono previsti piani di lottizzazione
b	Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di iniziativa privata e piani di riqualificazione edilizia	Non previsto

4-Provvedimenti amministrativi diretti

a	Concessione edilizia	La concessione edilizia e' una modalita' sempre attivabile,
b	Autorizzazione edilizia	L'autorizzazione edilizia e' una modalita' sempre attivabile
c	Attestazione di conformita' urbanistica (per le OO.PP.)	L'attestazione di conformita' e' una modalita' sempre attivabile

5-Altre modalita'

a	Comunicazione d'inizio attivita'	La comunicazione di inizio attivita' e' una modalita' sempre attivabile
b	Esecuzione delle opere senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione	L'esecuzione diretta e' una modalita' sempre attivabile.

**6_Indici e parametri edificatori**

	Indice	un. di mis.	Recupero Edifici esistenti	Nuova edificazione e/o ampliamenti e/o sopraelevazioni
1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	quello esistente	5,00, Per lotti interclusi inferiori o uguali a 120 mq e' consentito un indice massimo di 9,00 mc./mq Per lotti interclusi compresi superiori a 120 e inferiori a 200 mq. e' consentito un volume massimo di 1.000 mc.
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	quello esistente	non fissato
3	Altezza massima dell'edificio	ml	quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	11,00; Per la zona B1.5 (Villarosa)=7,50
4	Altezza massima del singolo fronte		quello esistente a meno delle regolarizzazioni delle coperture	In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Per i vani abitabili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,40 Per i vani agibili: quella esistente se non inferiore a ml. 2,10	2,70 per i vani abitabili, 2,40 per i servizi e i vani agibili 3,00 per i negozi
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	quello esistente	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	Quella indicata negli elaborati grafici	Non fissata
8	Distanza minima dai confini	ml	Quella esistente	5 ml se non in aderenza
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	Quella esistente	da codice civile
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	Quella esistente	da codice civile
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Quella esistente	1,5 sul fronte stradale 0,5 sul confine



12	Pendenza massima delle coperture a tetto	%	35%	35%
13	Pendenza minima delle coperture a tetto	%	25%	25%
14	Lotto minimo	mq	non fissato	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	non fissato	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Non fissato per le manutenzioni il restauro e il risanamento conservativo Il 5% in caso di ristrutturazioni	0,10 per le nuove edificazioni, il 10% del nuovo volume per le sopraelevazioni e gli ampliamenti
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	Non fissato	0,4 mq per ogni mq di superficie lorda delle unita' immobiliari destinate ad attivita' commerciali e/o direzionali
18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria da cedere e sistemare (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
19	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria da cedere (80 mc= 1ab)	mq/ab	Non fissato	Non fissato
20	Distanza minima da insediamenti abitativi		\	\
21	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti		\	\
22	Indice di utilizzazione territoriale:	mq/mq	Non fissato	non fissato



23	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/Ha	Non fissato	non fissato
----	---------------------------------------	-------	-------------	-------------

7_Destinazioni d'uso

a1	Residenziale urbana	Ammessa
b	Industriale	NON AMMESSA
d1	Artigianale di servizio	Compatibile
d2	Artigianale tipica, tradizionale e di pregio artistico.	Compatibile
d3	Artigianale per la produzione e/o la trasformazione di beni per la casa e degli edifici ingenerere.	Non ammessa
d4	Artigianale per la prestazione di servizi per i veicoli a motore	Non ammessa
d5	Artigianale in genere	Ammessa se assimilabile a quelle espressamente indicate come compatibili o ritenuta compatibile con le funzioni abitative.
e1	Vendita al minuto (alimentari e non alimentari)	Compatibili
e2	Vendita all'ingrosso	Compatibili
e3	Grandi depositi per lo stoccaggio e/o la vendita di materiali pesanti e/o ingombranti	Compatibili
e4	Magazzini di merci varie	Compatibili
f1	Uffici privati	Compatibile
f2	Uffici pubblici	Compatibile
g1	Turistica di ristorazione	Compatibile
g2	Turistica ricettiva	Compatibile
h1	Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
h2	Verde privato	Compatibile



h3	attrezzature private di interesse Comune	Compatibile
h4	Attrezzature scolastiche private	Compatibile
h5	Attrezzature sportive e ricreative private	Compatibile
i1	Attrezzature pubbliche per il parcheggio e per il traffico	Compatibile
i2	Verde pubblico primario	Compatibile
i3	Attrezzature pubbliche di interesse Comune	Compatibile
i4	Attrezzature scolastiche pubbliche	Compatibile
i5	Attrezzature pubbliche per lo sport di base	Compatibile
l	Tutte quelle che non sono opere di urbanizzazione.	Non compatibili solo i grandi impianti sportivi. (Campi di calcio, palazzetti ecc.)
m	Tutte quelle non espressamente individuate	Compatibili o meno per similitudine con le destinazioni espressamente individuate.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

La concessione e' condizionata alla sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, (Viabilita', rete idrica e fognante, rete elettrica, pubblica illuminazione), o all'impegno dei richiedenti di realizzare quelle mancanti necessarie a servire il lotto.

Il progetto delle opere di urbanizzazione che dovra' realizzare il privato e' approvato dalla Giunta Municipale alla stregua di progetto di opera pubblica, con le procedure previste nel regolamento edilizio.

In linea generale tutti gli interventi devono essere orientati alla qualita' edilizia ed ambientale, avendo cura, in particolare di prevedere appositi spazi di verde nelle aree libere di pertinenza.

La zona B3 e' perimetrata sino al margine della fascia di rispetto cimiteriale all'interno della quale non viene definita la specifica destinazione urbanistica. (La fascia di rispetto in se non e' destinazione). Per tale motivo con le presenti prescrizioni si intende dare una normativa ai lotti, alle aree e ai manufatti che ricadono di fatto nel tessuto urbano della citta' cosi' come delineato dalle preesistenze e dal precedente strumento urbanistico in buona parte attuato.

Gli edifici e le aree ricadenti all'interno del perimetro della zona B della parte sud ovest, ex zona B3 del programma di fabbricazione che ha regolato le trasformazioni del territorio prima dell'attuale PRG e parzialmente interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale, rimangono con la destinazione di zona B con gli indici e i parametri della sottozona B3 cosi' come definiti dalle presenti norme.



Per quelle parti che sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale si possono attuare solo interventi di recupero dell'esistente, con tutti i parametri e le caratteristiche dettate dalle presenti norme, senza possibilità di incremento di volume e superficie coperta.

Le restanti porzioni di area dell'ex zona B3 del programma di fabbricazione, possono essere utilmente edificate e sfruttate anche in termini volumetrici per dare regolarità ai margini della zona che rappresentano anche un margine dell'organismo urbano, con gli indici e i parametri della zona B3 così come definiti dalle presenti norme.



CAPO IV-Zona C

Art. 27_Zona C

1_Definizione e perimetrazione

a_La zona comprende una parte del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede nuovi insediamenti residenziali per l'edilizia economica e popolare, ubicata nella parte nord occidentale della città e attestata sulla strada provinciale per Villapriolo.

b_La zona è perimetrata negli elaborati grafici relativi al sistema urbano di Villarosa ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

2_Interventi ammessi

Quelle definite dal P.E.E.P.

3_Caratteri costruttivi

Quelle definite dal P.E.E.P.

4_Caratteri tipologici

Quelle definite dal P.E.E.P.

5_Modalità d'intervento

Piano particolareggiato per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.),

6_Indici e parametri edificatori

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	0,40
3	Altezza massima	ml	11,00
4	Altezza massima del singolo fronte		In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	2,70 per i vani abitabili 2,40 per i servizi 3,00 per i negozi
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	7,50
8	Distanza minima dai confini	ml	7,00
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	14,00



10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10,00
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Non fissato
12	Pendenza massima coperture a tetto	%	Non fissato
13	Pendenza minima coperture a tetto	%	Non fissato
14	Lotto minimo	mq	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	0,10
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	0,8 mq per ogni mq di superficie lorda Il parcheggio dovrà essere alberato con alberi d'alto fusto
18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria	mq/ab	5,00
19	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria	mq/ab	7,00
20	Distanza minima da insediamenti abitativi	Ml	\
21	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti	Mq/mq	\

7_Destinazioni d'uso

Residenziale mista a negozi di prima necessita'

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

Il piano attuativo dovrà prevedere uno o più spazi di aggregazione con verde a piazza su cui concentrare i servizi pubblici e privati e curare tutte quelle soluzioni progettuali che consentono di evitare una condizione di marginalità dell'area, di consentire la socializzazione per tutte le classi di età senza barriere architettoniche.

In sede di redazione del PEEP dovranno essere previste aree e volumi da destinare a negozi di prima necessita' (Alimentari e articoli per la casa) con le caratteristiche degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99, (sup. di vendita non superiore a mq. 100) in misura non superiore ad 1/100 del volume residenziale e in aggiunta ad esso. Tali esercizi ove possibile, dovranno essere collocati contigui agli spazi di aggregazione che



saranno individuati in sede di piano attuativo e attestarsi da un lato a parcheggi pubblici o privati e dall'altro a zone pedonali e/o di aggregazione.

Il piano attuativo potrà prevedere una distribuzione di volumi disomogenea fermo restando il rispetto del volume complessivo da verificare per l'intero piano.



CAPO V-Zone produttive D

Art. 28_Sottozona D1.1

1_Classificazione e perimetrazione

a_La zona D1.1 rappresenta una zona produttiva con insediamento esistente per la produzione di laterizi, ubicata nella parte occidentale dell'abitato e contigua alla zona B2,

Essa e' caratterizzata da un elevato degrado edilizio e ambientale.

b_La sottozona e' perimetrata negli elaborati grafici relativi al sistema urbano di Villarosa ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

2_Interventi ammessi e modalita'

In questa zona sono ammessi, con singola concessione interventi di riqualificazione edilizia e ambientale mediante restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia o demolizione e costruzione di nuovi fabbricati.

3_Caratteri costruttivi

I caratteri costruttivi dovranno essere tali da ridare decoro e qualita' ai fabbricati e alle aree di pertinenza.

4_Caratteri tipologici

Edificio specialistico di tipo produttivo a carattere artigianale non inquinante, senza altre particolari tipicita'.

5_Modalita' di attuazione

Singola concessione o autorizzazione o comunicazione in base al tipo di intervento

6_Indici e parametri edificatori

Nel caso di manutenzioni o restauro conservativo e' consentito solo il mantenimento del volume attuale.

Nel caso di intervento di riqualificazione mediante ristrutturazione oppure di demolizione e costruzione di nuovi fabbricati sono consentiti i seguenti indici:

_Indice di fabbricabilita' fondiaria pari a 3,5 mc/mq

_altezza massima pari a ml. 7,00

_Indice di copertura non superiore a 0,50.

Parcheggio di legge non inferiore al 50% della superficie scoperta del lotto. Il parcheggio dovra' essere alberato.



7_Destinazioni d'uso

Quella esistente.

E' consentita la riconversione ad altra destinazione produttiva compatibile con l'abitato a condizione che si attui attraverso un intervento di riqualificazione edilizia e ambientale.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

Tutti gli interventi dovranno curare l'inserimento nell'ambiente circostante e prevedere tutti gli accorgimenti possibili per attenuare l'impatto ed evitare inquinamento del suolo, del sottosuolo e dell'aria.

Il lotto dovrà essere circoscritto da alberi d'alto fusto [e/o spazi di verde rampicante](#) lungo tutto il perimetro,

Art. 29_Sottozona D1.2

1_Classificazione e perimetrazione

La zona D1.2 e' una zona produttiva con insediamento esistente per la lavorazione di materie plastiche, ubicata ad est del nucleo urbano principale in prossimita' del Lago.

b_La sottozona e' perimetrata negli elaborati grafici ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

2_Interventi ammessi e modalita'

In questa zona sono ammessi, con singola concessione interventi di riqualificazione edilizia e ambientale mediante restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia o demolizione e costruzione di nuovi fabbricati.

3_Caratteri costruttivi

I caratteri costruttivi dovranno essere tali da dare decoro e qualita' ai fabbricati e alle aree di pertinenza.

4_Caratteri tipologici

Edificio specialistico di tipo produttivo a carattere industriale senza altre particolari tipicita'.

5_Modalita' di attuazione

Tutte quelle previste dalle presenti norme in base al tipo di intervento



6_Indici e parametri edificatori

Nel caso di manutenzioni o restauro conservativo e' consentito solo il mantenimento del volume attuale,

Nel caso di intervento di riqualificazione mediante ristrutturazione oppure di demolizione e costruzione di nuovi fabbricati sono consentiti i seguenti indici:

_Indice di fabbricabilita' fondiaria pari a 3,5 mc/mq

_altezza massima pari a ml. 7,00

_Indice di copertura non superiore a 0,50,

Parcheggio di legge non inferiore al 50% della superficie scoperta del lotto. Il parcheggio dovra' essere alberato.

7_Destinazioni d'uso

Quella esistente.

E' consentita la riconversione ad altra destinazione produttiva compatibile col territorio a condizione che si attui attraverso un intervento di riqualificazione edilizia e ambientale.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

Il lotto dovra' essere circoscritto da alberi d'alto fusto [e/o spazi di verde rampicante](#) lungo tutto il perimetro.

Tutti gli interventi dovranno curare l'inserimento nell'ambiente circostante e prevedere tutti gli accorgimenti possibili per attenuare l'impatto ed evitare inquinamento del suolo, del sottosuolo e dell'aria.

Art. 30_Sottozona D1.3

1_Classificazione e perimetrazione

a_La sottozona D1.3 rappresenta una zona a specifica destinazione produttiva da realizzare a ridosso della frazione di Villapriolo mediante apposito piano attuativo (PIP)

b_La sottozona e' perimetrata negli elaborati grafici relativi alla frazione di Villapriolo ed evidenziata con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

2_Tipologie d'intervento

Quelle definite dal P.I.P.

3_Caratteri costruttivi

Quelle definite dal P.I.P.



4_Caratteri tipologici

Quelle definite dal P.I.P.

5_Modalita' d'intervento

Piano particolareggiato per insediamenti produttivi (PIP) e successive concessioni.

6_Indici e parametri edificatori

1	Indice di fabbricabilità	mc/mq	2,00
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	0,50
3	Altezza massima	ml	7,00
4	Altezza massima del singolo		In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Non fissata
6	Numero massimo di piani fuori	n.	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	In base al codice della strada
8	Distanza minima dai confini	ml	5,00 dai confini interni 10,00 dai confini con altre zone di PRG
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	10,00
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10,00
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Non fissato
12	Pendenza massima coperture a tetto	%	Non fissato
13	Pendenza minima coperture a tetto	%	Non fissato
14	Lotto minimo	mq	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	0,10
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq/mq	0,8 mq per ogni mq di superficie lorda Il parcheggio dovrà essere alberato con alberi d'alto fusto
18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria	mq/mq	Il 10% della superficie dell'intero PIP per verde e parcheggi



19	Area per urbanizzazione secondaria	mq/ab	Non prevista
20	Distanza minima da insediamenti abitativi	Ml	Quella indicata negli elaborati
21	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti	Mq/mq	1/10 complessivamente per uffici e alloggio custode

7_Destinazioni d'uso

Artigianale per la produzione di beni e servizi

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

All'interno della zona e a ridosso dello spazio di verde pubblico si possono realizzare manufatti destinati al ristoro in misura complessiva non superiore a mq. 300.

E' ammesso altresì, in sede di PIP, destinare un lotto ad uffici per le associazioni delle categorie presenti nella zona Produttiva.

Tutti gli interventi dovranno curare l'inserimento nell'ambiente circostante e prevedere tutti gli accorgimenti possibili per attenuare l'impatto ed evitare inquinamento del suolo, del sottosuolo e dell'aria.



CAPO VI-Zona E

Art. 32_Zona E

1_Definizione e perimetrazione

a-La zona E rappresenta la zona agricola destinata in prevalenza all'esercizio dell'agricoltura ma con funzione anche di salvaguardia del sistema ideologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale. Costituisce la piu' estesa componente del territorio comunale.

b-La zona E e' composta dalle parti della cartografia prive di specifica destinazione di zona.

c-La zona E non ha sottozona pero' in base agli insediamenti che in essa sono consentiti possiamo distinguere la Zona E nel seguente modo:

E1-Insediamenti agricoli in senso stretto per l'agricoltura e la zootecnia,

E2-Insediamenti residenziali in zona agricola,

E3-Insediamenti produttivi a carattere artigianale

E4-Insediamenti produttivi in genere al servizio dell'agricoltura e la zootecnia

E5-Insediamenti produttivi al servizio della viabilita' e del traffico in zona E

E6-aree di interesse archeologico e/o storico-culturale, in zona agricola, (queste aree sono indicate nella tav. di piano in scala 1:10.000, tav. 3.1)

E7-Insediamenti rurali esistenti di interesse storico-architettonico.

2_Interventi ammessi e modalita' d'attuazione in zona E

1	Manutenzione Ordinaria	Ammesso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85
2	Manutenzione straordinaria	Ammesso con autorizzazione.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso con autorizzazione. I nuovi lavori dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive dettate dalla presenti norme.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con concessione a condizione che vengano adeguati tutti i caratteri costruttivi dell'esistente a quelli dettati per la zona dalle presenti norme.
5	Ristrutturazione urbanistica	In zona E questo strumento non e' attuabile.
6	Opere interne	Ammesse con comunicazione di inizio attivita'
7	Mutamenti di destinazione d'uso funzionale	Ammesse con autorizzazione tutte le destinazioni compatibili con la zona.
8	Mutamenti di destinazione d'uso strutturale	Ammesse con autorizzazione o concessione in base al tipo di intervento edilizio, tutte le destinazioni e gli interventi (manutenzione, restauro ecc.), compatibili con la zona.
9	Sopraelevazione	Ammessa con concessione
10	Ampliamento	Ammesso con concessione
11	Nuova edificazione	Ammessa con singola concessione: La demolizione e la costruzione di un nuovo edificio, con sagoma diversa dall'esistente nei limiti degli indici e dei caratteri di zona. La nuova costruzione di aree libere che non rappresentino



		pertinenze storiche di insediamenti rurali di valore storico architettonico. (Bagli, orti ecc.)
12	Riqualificazione edilizia	Sempre ammessa e obbligatoria per gli interventi di ristrutturazione.
13	Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali	Sempre ammessa e obbligatoria per gli spazi pertinenziali di insediamenti rurali di valore storico architettonico soggetti a interventi di ristrutturazione.
14	Riqualificazione urbana	In zona E questo strumento non e' attuabile.
15	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo, da parte di privati.	Non previsto
16	Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie da parte di privati	Non previsto
17_1	1_opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,	Ammesso con singola autorizzazione
17_2	2_impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo	Ammessi con autorizzazione, per servizi di pubblico interesse (cabine elettriche e simili)
17_3	3_occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero,	Ammesse con autorizzazione occupazioni temporanee lo stoccaggio di materie, l'effettuazione di mostre, fiere e simili, tenendo conto dell'impatto con l'ambiente.
17_4	4_demolizioni,	Ammesse con autorizzazione
17_5	5_escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse,	Ammessi con autorizzazione
17_6	6_costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85,	Non previsto
17_7	7_costruzione di strade interpoderali o vicinali,	Ammessi con autorizzazione
17_8	8_rinterri e scavi che	Ammessi con autorizzazione,



	non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.	
18_1	1_Recinzione di fondi rustici.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_2	2_strade poderali.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_3	3_opere di giardinaggio.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_4	4_risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_5	5_costruzione di serre.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_6	6_opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione	Ammessi senza nessuna formalita'
18_7	7_opere di smaltimento delle acque piovane.	Ammessi senza nessuna formalita'
18_8	8_cisterne ed opere connesse interrate.	Ammesse senza nessuna formalita'
19_1	1_Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti	Ammesso con autorizzazione
19_2	2_Esecuzione e modifica di arredo urbano	Non previsto
19_3	3_Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali	Ammessi senza nessuna formalita'
19_4	4_Occupazione di suolo pubblico	Ammessa con autorizzazione dell'ente proprietario del suolo
19_5	5_Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane	Non previsto
19_6	6_Collocazione tralicci e pali per la telefonia mobile	Ammessi con concessione, nel rispetto delle distanze dai confini previsti per gli insediamenti produttivi
19_7	7_Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili	Ammessi con concessione ad una distanza non inferiore a ml. 300 dal perimetro degli abitati
20_1	1_Collocazione di targhe e insegne	Ammesso con autorizzazione



	sulle facciate	
20_2	2_Collocazione di cartelloni pubblicitari sulle coperture degli edifici	Non ammessi
20_3	3_Collocazione di antenne televisive sugli edifici	Ammessa
20_4	4_Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici	Non ammesse
20_5	5_Collocazione gruppi di condizionamento o macchinari simili sulle facciate	Ammessi con autorizzazione edilizia a condizione che vengano adattati alle caratteristiche della facciata mediante la realizzazione di appositi alloggiamenti eseguiti con ringhiere o griglie di ferro o ghisa, inseriti coerentemente nella composizione del prospetto o vengano collocati su balconi e resi non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici.
21_1	Riorganizzazione delle unita' immobiliari di una stessa unita' edilizia mediante accorpamenti o divisioni.	Ammesso con singola concessione o autorizzazione in base al tipo di intervento edilizio (Manutenzione, restauro ecc.)
21_2	Riorganizzazione di due o piu' unita' edilizie mediante accorpamenti e divisioni.	Ammessa con singola concessione.
22	Altri interventi	Si opera individuando un'analogia con gli interventi definiti

3_Caratteri costruttivi

Componenti di rilevanza prospettica e ambientale

1	Copertura	<p>a-le coperture a tetto esistenti non possono essere sostituite con coperture a terrazza.</p> <p>b_Negli eventuali rifacimenti di tetti esistenti dovranno essere utilizzate tegole di tipo e colore tradizionali.</p> <p>c_Nel piano della falda del tetto potranno essere effettuate delle parti scoperte, in misura non superiore al 15% della superficie della falda e a condizione che lo squarcio nel tetto sia realizzato mantenendo la continuita' della falda e non determini larghezze dal perimetro della falda inferiori a ml. 1,50,</p> <p>d_E' vietato l'uso tegole diverse, sia per forma che per colore, da quelle tradizionali.</p> <p>e_per le abitazioni, con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo,</p> <p>f_I fabbricati produttivi potranno avere copertura piana senza lasciare a vista eventuali travi prefabbricate che, laddove previste, dovranno essere racchiuse da apposito parapetto.</p>
---	-----------	--



2	Pareti esterne	Non e' fissato alcun carattere vincolante
3	Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento:	a-Quelli esistenti in pietra dovranno essere mantenuti e/o restaurati con gli stessi materiali, b-Per le nuove costruzioni non e' fissato alcun carattere vincolante
4	Colori delle facciate	a_ E' vietato l'uso di colori sgargianti che determinano contrasti accesi con l'ambiente circostante
5	Infissi esterni	Non e' fissato alcun carattere vincolante. Negli insediamenti rurali con caratteristiche di pregio storico-architettonico dovra' essere usato legno verniciato o alluminio preverniciato con i colori dettati per la zona.
6	Ringhiere	Non e' fissato alcun carattere vincolante Negli insediamenti rurali con caratteristiche di pregio storico-architettonico dovra' essere usato a-ferro preferibilmente a sezione piena b-alluminio preverniciato c-muratura
7	Grondaie, pluviali e simili	a-le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili , dovranno essere adeguati al prospetto in cui sono o dovranno essere inseriti, o mediante incasso nella muratura ove cio' sia possibile o mediante l'utilizzazione di materiale, forme e sviluppo coerenti con la composizione dell'edificio.
8	Recinzioni	Le recinzioni dovranno essere definite in sede progettuale con caratteri conformi al resto dell'edificio.
9	Pavimentazione degli spazi esterni	Non e' fissato alcun carattere vincolante Negli insediamenti rurali con caratteristiche di pregio storico-architettonico gli spazi esterni degli edifici dovranno essere pavimentati con materiali coerenti con le caratteristiche generali dell'edificio e ove preesistenti dovranno essere mantenute le pavimentazioni in pietra locale.
10	Insegne sulle facciate	Non e' fissato alcun carattere vincolante
11	Urbanizzazioni di superficie e arredo urbano	Non previsti

4_Caratteri tipici

1	Caratteri dell'uso	Agricolo, produttivo e residenziale
2	Caratteri di aggregazione degli edifici	Insediamenti Isolati
3	Caratteri dimensionali degli edifici	Non definiti
4	Caratteri di relazione dell'Unita' Edilizia	Non definiti
5	Caratteri distributivi	Non definiti



	dell'Unita' Edilizia	
6	Caratteri strutturali	Nessuna prescrizione
7	Caratteri architettonici	-Composizione dei vuoti: non fissati -balconi: non fissati -ringhiere: non fissati -infissi esterni: non fissati -tegolato: per le abitazioni, con configurazione a capanna ad una o due falde e con tegole tradizionali a coppo alla siciliana di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo, -grondaie, pluviali: in rame, ottone e simili, in lamiera verniciata con colore coerente con quello della facciata, -Altre eventuali componenti prospettiche dovranno essere inserite con caratteri di coerenza con quelli individuati.
8	Caratteri cromatici	I colori consigliati per la zona sono 1-Facciate: -Bianco calce naturale o corretto con l'aggiunta di terre colorate, Giallo ocre, Beige, Terra di Siena, Terra di Siena bruciata, Rosso Pompeiano molto chiaro, Azolo molto chiaro 2-Infissi esterni: -color legno naturale, Bianco, Beige, Verde scuro, Marrone scuro 3-Parti in ferro: Grigio piombo, nero e bianco panna 4-Altri colori in base alle esigenze progettuali.

5 Modalita' d'intervento

5.1-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

Non previsto

5.2-Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privato

Il Comune puo' attivare piani di riqualificazione paesistica o altri piani connessi a specifici programmi di finanziamento qualora lo ritenga necessario e opportuno.

5.3-Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

Non previsti.

5.4-Concessione edilizia

Sempre attivabile in base alle prescrizioni delle presenti norme

5.5-Autorizzazione edilizia: Sempre attivabile in base alle prescrizioni delle presenti norme

5.6-Comunicazione d'inizio attivita': Sempre attivabile in base alle prescrizioni delle presenti norme

5.7-Esecuzione delle opere senza nessuna richiesta di concessione, autorizzazione o comunicazione: Sempre attivabile in base alle prescrizioni delle presenti norme,

5.8-Attestazione di conformita' urbanistica (per le OO.PP.): Sempre attivabile in base alle prescrizioni delle presenti norme

**6_Indici e parametri edificatori**

	Indice	un. di mis.	Agricola e zootecnica diretta	Produttiva	residenziale	Complementare e alternativa
1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	Non fissato	Non fissato	0,03	Il volume esistente incrementato del 30%
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	Non fissato	10%	0,015	Quella esistente incrementata del 30%
3	Altezza massima dell'edificio	ml	8,00	8,00	8,00	L'esistente
4	Altezza massima del singolo fronte	ml	Non fissato	Non fissato	8,00	L'esistente
5	Altezza minima di piano	ml	In base alle esigenze	In base alle esigenze	2,70	L'esistente
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	In base all'altezza	In base all'altezza	2,00	L'esistente
7	Distanza minima dalle strade	ml	Quella prevista dal codice della strada			
8	Distanza minima dai confini	ml	7,50	10,00	5,00	L'esistente
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	10,00	20,00	10,00	L'esistente
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10,00 ml per le stanze d'abitazione	10	10,00	L'esistente
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Non fissato	1:1	1:1	L'esistente
12	Pendenza massima delle coperture a tetto	%	35%	35%	35%	35%



13	Pendenza minima delle coperture a tetto	%	25%	25%	25%	25%
14	Lotto minimo	mq	non fissato	3.500	Non fissato	5 volte la superficie coperta
15	Lotto massimo	mq	non fissato	Non fissato	Non fissato	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Non fissato	20%	10%	20%
17	Parcheggio minimo aggiunto per destinazione produttiva.	mq /mq	Non fissato	0,80	\	1,00
18	Aree minime per spazi di urbanizzazione primaria da cedere e sistemare (80 mc= 1ab)	mq/ab	Nessuno	Il 10% della superficie del lotto per allargamento stradale	6 mq. per ab. Per allargamento stradale	Il 10% della superficie del lotto per allargamento stradale
19	Area minima per spazi di urbanizzazione secondaria da cedere (80 mc= 1ab)	mq/ab	Nessuno	Nessuno	Nessuno	Nessuno
20	Distanza minima da insediamenti abitativi	ml	Non fissato	20,00	Non fissata	L'esistente
21	Rapporto residenze accessorie-superficie insediamenti	Mq/mq	La residenza non superiore all'1% dell'estensione del fondo	Alloggio custode e/o uffici non superiore al 10% della superficie coperta dell'insediamento principale	\	0,00

7_Destinazioni d'uso

a3	Residenziale in zona agricola	Ammissa con la possibilita' di nuova edificazione con gli indici e i caratteri dettati nelle presenti norme.
b1	Agricola diretta (sfruttamento del fondo per coltivazioni ed	Ammissa con la possibilita' di nuova edificazione con gli indici e i caratteri dettati nelle presenti norme.



	allevamenti)	
b2	Agricola produttiva al servizio dell'agricoltura (non strettamente connessa al fondo in cui si colloca l'unita' immobiliare)	Ammissa con la possibilita' di nuova edificazione con gli indici e i caratteri dettati nelle presenti norme.
b3	Agricola produttiva a carattere artigianale per la sfruttamento di risorse naturali e/o la lavorazione di prodotti agricoli (non strettamente connessa alle produzioni del fondo in cui si colloca l'unita' immobiliare)	Ammissa con la possibilita' di nuova edificazione coi limiti di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni e quelle delle presenti norme.
b4	Agricola complementare	Ammesse solo nell'ambito di aziende agricole esistenti, per le attivita' di agriturismo, di affittacamere, piccola ristorazione, vendita diretta dei prodotti dell'azienda e simili. Richiede la sussistenza dell'azienda agricola.
b5	Agricola alternativa	Ammissa per il turismo rurale, la ristorazione, la vendita di produzioni tipiche, ecc. solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi di recupero e riqualificazione edilizia. Costituisce un'attivita' che non richiede la sussistenza dell'azienda agricola.
b6	Agricola accessoria	Ammissa con la possibilita' di nuova edificazione per il ricovero di attrezzi e mezzi necessari alla coltivazione di prodotti di vario genere e/o alla pratica di piccoli allevamenti, nei terreni agricoli utilizzati per la residenza, in un solo fabbricato con superficie coperta non superiore all'1% della superficie del lotto e comunque non superiore a mq. 50,00, un'altezza massima non superiore a ml. 3,50 e a condizione che la parte effettivamente utilizzata a scopo agricolo non abbia superficie inferiore al 50% della superficie del lotto. Il manufatto dovra' avere caratteri coerenti con l'edificio principale.
b7	Altre attivita' produttive in zona agricola	Ammesse: 1-per attivita' al servizio del movimento veicolare (Rifornimenti di carburante, autolavaggi, officine ecc.) 2-Insediamenti per il deposito e la commercializzazione di prodotti pericolosi, (es. bombole di gas e simili), che per legge non possono trovare collocazione all'interno dei sistemi urbani, da sottoporre caso per caso all'approvazione del Consiglio Comunale, 3-Tutte le altre destinazioni che non siano incompatibili con la destinazione agricola realizzate in fabbricati rurali esistenti.



d_Artigianale

Sono ammesse tutte le attività artigianali solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi di recupero e riqualificazione edilizia.

E_Commerciale

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali non è ammessa, salvo l'attivazione delle procedure di cui all'art. 5 del DPR 20/10/1998 e dell'art. 37 della L.R. 15/05/2000, n. 10,

f_Direzionale

La realizzazione di nuovi insediamenti direzionali non è ammessa

g_Turistica

La realizzazione di nuovi insediamenti turistici non è ammessa salvo l'attivazione delle procedure di cui all'art. 5 del DPR 20/10/1998 e dell'art. 37 della L.R. 15/05/2000, n. 10,

h_Ad attrezzature private di tipo urbanizzativo o di interesse generale (servizi privati)

- | | | |
|-----------|--|---|
| h1 | Attrezzature private per il parcheggio e per il traffico | Non ammesse |
| h2 | Verde privato | Ammesso |
| h3 | attrezzature private di interesse Comune | Sono ammesse attrezzature sanitarie, sociali, culturali, religiose, di volontariato, e simili solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi di recupero e riqualificazione edilizia. |
| h4 | Attrezzature scolastiche private | Sono ammesse solo attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi di recupero e riqualificazione edilizia. |
| h5 | Attrezzature sportive e ricreative private | Sono ammessi impianti sportivi all'aperto, con i soli spogliatoi e servizi nella misura del 10% della superficie delle aree di gioco oltre ad un volume pari a 0,03 mc per ogni mq. di superficie del lotto interessato.
Non sono ammessi impianti al coperto se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con interventi di recupero e riqualificazione edilizia. |

m_Altre destinazioni d'uso

- | | | |
|-----------|--|---|
| m1 | Tutte quelle non espressamente individuate | Le destinazioni che non sono state espressamente individuate vanno valutate per analogia a quelle sopra indicate. |
|-----------|--|---|

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

a-Aree di interesse archeologico e storico-culturale

In prossimità delle aree di interesse archeologico e/o storico-culturale, indicate nella tav. di piano in scala 1:10.000, tav. 3.1 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni mentre è consentito il restauro o la ristrutturazione di quelle eventualmente esistenti per tutti gli usi compatibili con la zona in base alle presenti norme. La prossimità è definita da un raggio di ml. 50 dall'area in cui si trovano i reperti ove sono consentiti interventi per la fruizione e la visitabilità dei siti, ivi compresi piccoli manufatti in legno per il ristoro laddove non esistono manufatti preesistenti, nel qual caso eventuali attività di ristoro dovranno essere in essi previsti previo intervento di riqualificazione edilizia.

b-Insediamenti rurali esistenti di interesse storico-architettonico-culturale



Per gli insediamenti rurali esistenti di interesse storico-architettonico-culturale gli eventuali interventi dovranno essere attuati nella logica del recupero e della riqualificazione edilizia mantenendo i materiali tipici preesistenti, ove possibile, ed effettuando una preliminare analisi della storia e dei caratteri architettonici dell'insediamento, per quanto ragionevolmente possibile. Le vecchie miniere di zolfo hanno i caratteri di zona di insediamenti di interesse storico culturali e su di esse possono essere effettuati solo interventi tendenti al recupero restaurativo per fini turistici, sociali e culturali.

Sono ammessi interventi che consentono la fruibilità delle vecchie miniere ai fini turistici. Sono altresì considerati insediamenti di interesse storico tutti quelli individuati e denominati nella attuale cartografia IGM scala 1:25.000.

c-Manufatti al servizio di piccoli appezzamenti

Per piccoli appezzamenti di terreno agricolo, anche inferiori a 3000 mq., ove non esistono fabbricati e' consentita, previa concessione, la realizzazione di un manufatto al servizio del fondo, senza abitazione, nella misura dell'1% della estensione dell'appezzamento di terreno per il ricovero di attrezzi e piccoli macchinari, nella misura massima di mq. 25.

Tale manufatto dovrà essere a pianta rettangolare, non potrà superare l'altezza massima di ml. 3,50 e dovrà essere realizzato con copertura a tetto con tegole tradizionali e configurazione a capanna, a due falde uguali con i prospetti decorosamente rifiniti.

d-Margini dell'edificato e fasce alberate di "recinzione urbana".

Le parti di territorio agricolo che si trovano a ridosso delle zone urbane prive di margini fisici definiti (strade, corsi d'acque e simili) e che costituiscono una continuità dell'edificato vengono individuate come "**zone di margine urbano**" per una fascia compresa tra ml. 10 e ml 20.

Entro la suddetta fascia potrà essere realizzato, da parte del Comune, un margine di alberature d'alto fusto a filari che costituirà una fascia di "congiunzione" tra la città e la campagna. (Mura di verde)

E' data facoltà ai privati proprietari dei lotti di confine con la zona agricola di realizzare direttamente il suddetto margine attraverso un progetto che preveda una trasformazione del terreno di margine per la realizzazione:

di una fascia alberata avente profondità non inferiore a ml. 5,00, da cedere gratuitamente al Comune,

un incremento dell'edificato esistente sulla parte di fascia più prossima all'abitato entro una superficie non superiore al 50% della superficie totale della zona di margine urbano, con un indice di fabbricabilità pari a mc 0,03 per ogni mq. della superficie complessiva di proprietà, oltre pertinenze e accessori, incrementata di un ulteriore volume pari a 0,3 mc per ogni mq. di superficie destinata alla fascia alberata.

La suddetta potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata anche in ampliamento dei fabbricati esistenti o in aggiunta alla potenzialità edificatoria dei lotti di confine.



CAPO VII-Zona F

Art. 33_Zona F

1_Definizione e perimetrazione

a-Le zone F rappresentano le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

b) La zona F non ha sottozone codificate ma di fatto esprime le seguenti sottozone:

F1_ aree per attrezzature sportive di interesse generale,

F2_ aree per attrezzature scolastiche superiori alla scuola dell'obbligo,

F3_ Parchi (Urbani, suburbani, tematici ecc.)

F4_ Cimiteri

F5_ Aree di attrezzature di interesse generale per servizi urbani (Serbatoi idrici, depuratori, discariche ecc.)

F6_ Aree di attrezzature di interesse generale in genere. (Sanitarie, ospedaliere, turistiche, tempo libero ecc.)

Queste ultime sono quelle non accompagnate da un simbolo specifico che ne individui la destinazione particolare ma destinabili alla realizzazione di tutti quei servizi pubblici che dovessero rendersi necessari nel periodo di validita' del Piano.

c) Le zone F sono perimetrare negli elaborati grafici ed evidenziate con apposita campitura, rilevabile dalla legenda.

2_Interventi ammessi

Tutti quelli necessari per le esigenze di interesse generale

3_Caratteri costruttivi

Nessuna prescrizione particolare

4_Caratteri tipologici

Quelli propri della specifica destinazione

5_Modalita' d'intervento

Attestazione di conformita' urbanistica

6_Indici e parametri edificatori

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	Non fissato
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	Non fissato
3	Altezza massima	ml	In base al tipo di attrezzatura e comunque tale da non comportare impatto ambientale negativo, in relazione alla zona in cui si colloca
4	Altezza massima del singolo fronte		In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Quella prevista nelle specifiche normative in base al tipo di attrezzatura
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	in base all'altezza massima
7	Distanza minima dalle strade	ml	7,50 per le attrezzature su strade urbane quelle del codice della strada per le attrezzature su altre strade



8	Distanza minima dai confini	ml	5,00
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	Non fissata
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10,00
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Non fissato
12	Pendenza massima coperture a tetto	%	Non fissato
13	Pendenza minima coperture a tetto	%	Non fissato
14	Lotto minimo	mq	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Quello necessario in base al tipo di attrezzatura

7_Destinazioni d'uso

Quelle proprie della specifica attrezzatura.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

a_ Nelle aree ad attrezzature di interesse generale per cui il PRG non prevede specifica destinazione, il Comune potrà operare in base alle proprie esigenze, preferibilmente attraverso un "piano o un programma di settore delle attrezzature e impianti pubblici di interesse generale".

b_Parco suburbano

Per la zona destinata dal PRG a **Parco suburbano** in adiacenza al lago di Villarosa, il Comune potrà procedere alla redazione di un apposito piano attuativo (Piano di utilizzazione del Parco Suburbano)

All'interno del Parco sono consentiti spazi coltivati, infrastrutture di rete, attrezzature, corsi d'acqua, laghi.

Le attrezzature dovranno essere limitate al minimo indispensabile, onde conservare alle aree prescelte caratteristiche molto vicine alla naturalità.

Sono ammesse attrezzature al servizio di aree giochi per bambini, di aree per pic nic, per aree di campi di bocce e simili.

E' consentito l'uso di tabellazioni illustrative.

E' ammesso il recupero dei manufatti delle miniere di zolfo ormai chiuse e delle aree di pertinenza al fine di una loro valorizzazione quali elementi testimoni della storia della comunità.

E' consentita la recinzione a protezione, possibilmente con paletti di castagno e filo metallico, accompagnata da piantumazione di essenze arbustive autoctone, da sistemare a siepi, in modo da consentire la libera circolazione della fauna.

Le opere di ripristino o restauro vegetazionale o di nuovo impianto vegetazionale, qualora necessitano, devono fare riferimento ad essenze autoctone compatibili con le condizioni ambientale dell'area interessata, orientandosi verso specie di maggiore rusticità.

Nelle more dell'acquisizione delle aree da parte dell'ente pubblico e della redazione del piano attuativo, sono consentiti, per singole concessioni, gli interventi a destinazione agricola diretta (agricoltura e zootecnia), Agricola complementare (agriturismo ecc.), Agricola alternativa (turismo rurale ecc.) e piccoli manufatti per la coltivazione di piccoli appezzamenti.

c-Vincoli preordinati all'espropriazione e loro decadenza

Le zone F sono aree sottoposte a vincolo preordinato all'espropriazione



La decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, senza che sia stata attivata la procedura d'esproprio, restituisce le aree, ad esclusione di quelle destinate alla viabilità, all'iniziativa privata con le seguenti prescrizioni:

1-Per le aree esterne al tessuto urbano, circondate cioè da tutti i lati da verde agricolo, saranno consentite le seguenti attività:

-Attività agricola diretta per l'agricoltura e la zootecnia,

-Attività residenziale in zona agricola,

-le attività produttive previste per la zona E, con i parametri e i caratteri già dettati dalle presenti norme, calcolati sull'intera zona interessata, a condizione che venga ceduta al Comune una superficie pari al 50% della superficie totale, che rimarrà destinata ad attrezzatura di interesse generale.

2-Per le aree interne o adiacenti, senza soluzione di continuità, alle zone destinate all'edificazione o ad opere di urbanizzazione, in analogia ai contenuti dell'art. 4 della Legge n. 10/77, saranno consentiti:

la residenza con densità territoriale pari a 0,03 mc/mq, calcolata sull'intera area di proprietà sottoposta al vincolo, ma concentrata sul 20% della stessa, e altezza massima pari a ml. 7,00, previa esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a servire il lotto e cessione gratuita al Comune di un'area pari al restante 80% della superficie totale dell'area che rimarrà destinata ad attrezzatura di interesse generale. La parte ceduta darà diritto al richiedente di utilizzare un'ulteriore volume, all'interno della parte rimasta di proprietà privata, pari a 0,3 mc. per ogni mq. di cessione.

insediamenti a carattere turistico, artigianale di servizio, commerciale e direzionale con superficie coperta pari al 10% dell'intera zona sottoposta a vincolo, ma concentrata sul 20% della stessa, e altezza massima pari a ml. 7,00, previa esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a servire il lotto e cessione gratuita al Comune di un'area pari al 80% della superficie totale della zona interessata che rimarrà destinata ad attrezzatura di interesse generale.

All'interno dell'area da cedere sarà realizzato uno spazio di viabilità e parcheggio pubblici su cui attestare la costruzione privata.

d-Aree su cui sono stati riproposti vincoli preordinati all'espropriazione del precedente strumento urbanistico.

Su queste aree qualora non sia stata già avviata la procedura espropriativa, ad esclusione della viabilità, è consentita l'iniziativa privata con le stesse prescrizioni previste per le aree di alla precedente lettera **c**

e-Individuazione delle aree di cessione

L'ubicazione delle aree da cedere di cui ai precedenti punti **c)** e **d)**, sarà proposta dal richiedente e approvata dalla Giunta Municipale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale preliminarmente alla richiesta di concessione che dovrà includere la progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

f-Adeguamento piani e programmi settoriali

Il Comune avrà l'obbligo di rimodulare eventuali piani o programmi settoriali in relazione alle acquisizioni effettuate, con un processo dinamico, a cadenza possibilmente annuale

g-Cessione gratuita di aree

Tutte le cessioni gratuite di aree, al Comune dovranno avvenire con atto unilaterale di cessione stipulato dal notaio il cui schema dovrà, di volta in volta, essere approvato dalla Giunta Municipale.



CAPO VIII-Zone per opere di urbanizzazione

Art. 34_Zone destinate ad opere di urbanizzazione (Zone G)

1_Definizione e perimetrazione

a_Le zone per opere di urbanizzazione sono quelle previste dal D.M. 2/4/1968 e sono rapportate al numero di abitanti, alla superficie di insediamenti produttivi, fatta eccezione per la viabilità che non e' soggetta a standard ma dimensionata in base alle esigenze e alla morfologia dei luoghi.

b_Le zone per opere di urbanizzazione non sono codificate ma di fatto si possono denominare con la lettera G ed esprimono le seguenti sottozone:

G1_Atrezzature scolastiche,

G2_Atrezzature di interesse Comune, (Sanitarie, Religiose ecc.)

G3_Atrezzature per lo sport di base, (opera di urbanizzazione secondaria)

G4_Atrezzature di verde pubblico a giardino, a piazza, a villa ecc. (opera di urbanizzazione primaria)

G5_Parcheggi pubblici, (opera di urbanizzazione primaria)

G6_Strade pubbliche urbane, (opera di urbanizzazione primaria)

2_Interventi ammessi

Tutti quelli necessari per le esigenze urbanizzative delle zone, in relazione al tipo di opera.

Nelle zone destinate ad attrezzature scolastiche e di interesse comune i percorsi e i parcheggi pertinenziali dovranno essere alberati per quanto possibile e tali da consentire la fruibilità delle attrezzature anche ai portatori di handicap.

Nelle zone a verde dovranno essere, ove possibile, realizzati percorsi e spazi di sosta che consentano la percorribilità e la fruibilità delle aree anche ai portatori di handicap.

3_Caratteri costruttivi

Nessuna prescrizione particolare

4_Caratteri tipologici

Quelli propri della specifica destinazione

5_Modalità d'intervento

Progetto di opera pubblica e attestazione di conformità urbanistica, oppure progetto privato per scomputo oneri concessori e concessione edilizia

6_Indici e parametri edificatori

1	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	Non fissato
2	Indice di copertura fondiario	mq/mq	Non fissato
3	Altezza massima	ml	In base al tipo di attrezzatura e comunque tale da non comportare impatto ambientale negativo, in relazione alla zona in cui si colloca
4	Altezza massima del singolo fronte		In base all'altezza massima dell'edificio
5	Altezza minima di piano	ml	Quella prevista nelle specifiche normative in base al tipo di attrezzatura
6	Numero massimo di piani fuori terra	n.	in base all'altezza massima



7	Distanza minima dalle strade	ml	7,50
8	Distanza minima dai confini	ml	5,00
9	Distanza minima tra fabbricati	ml	Non fissata
10	Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10,00
11	Rapporto minimo altezza-distacco	ml/ml	Non fissato
12	Pendenza massima coperture a tetto	%	Non fissato
13	Pendenza minima coperture a tetto	%	Non fissato
14	Lotto minimo	mq	Non fissato
15	Lotto massimo	mq	Non fissato
16	Parcheggio minimo in rapporto al volume urbanistico	mq/mc	Quello necessario in base al tipo di attrezzatura

7_Destinazioni d'uso

Quelle proprie della specifica attrezzatura.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

a_ Nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione per cui il PRG non prevede specifica destinazione, il Comune potrà operare in base alle proprie esigenze, preferibilmente attraverso un "piano o un programma di settore delle attrezzature e impianti pubblici urbanizzativi e di interesse generale".

b-Vincoli preordinati all'espropriazione e loro decadenza

1-Le zone destinate ad opere di urbanizzazione sono aree sottoposte a vincolo preordinato all'espropriazione.

2-La decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, senza che sia stata attivata la procedura d'esproprio, restituisce le aree, ad esclusione di quelle destinate alla viabilità, all'iniziativa privata con le seguenti prescrizioni:

- la residenza con densità territoriale pari a 0,03 mc/mq, calcolata sull'intera area di proprietà sottoposta al vincolo, ma concentrata sul 20% della stessa, e altezza massima pari a ml. 7,00, previa esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a servire il lotto e cessione gratuita al Comune di un'area pari al restante 80% della superficie totale, che rimarrà destinata a spazi per opere di urbanizzazione. La parte ceduta darà diritto al richiedente di utilizzare un'ulteriore volume, all'interno della parte rimasta di proprietà privata, pari a 0,3 mc. per ogni mq. di cessione.
- insediamenti a carattere turistico, artigianale di servizio, commerciale e direzionale con superficie coperta pari al 10% dell'intera zona sottoposta a vincolo, ma concentrata sul 20% della stessa, e altezza massima pari a ml. 7,00, previa esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a servire il lotto e cessione gratuita al Comune di un'area pari al 80% della superficie totale della zona interessata che rimarrà destinata a spazi per opere di urbanizzazione.
- All'interno dell'area da cedere sarà realizzato uno spazio di viabilità e parcheggio pubblici su cui attestare la costruzione privata.



c-Aree su cui sono stati riproposti vincoli preordinati all'espropriazione del precedente strumento urbanistico.

Su queste aree qualora non sia stata già avviata la procedura espropriativa, ad esclusione della viabilità, è consentita l'iniziativa privata con le stesse prescrizioni previste per le aree di alla precedente lettera **b**;

d-Individuazione delle aree di cessione e verifica degli standard

L'ubicazione delle aree da cedere di cui ai precedenti punti **b**) e **c**), sarà proposta dal richiedente e approvata dalla Giunta Municipale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale preliminarmente alla richiesta di concessione che dovrà includere la progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

La proposta di individuazione dovrà essere accompagnata da una verifica complessiva degli standard urbanistici per l'intero nucleo urbano di riferimento (Villarosa o Villapriolo), in conseguenza della minore estensione che si viene a determinare con la possibilità concessa al privato, con i minimi previsti dal D.M. 2/4/1968.

Tale verifica dovrà essere parte integrante dell'istruttoria degli uffici e formalmente attestata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

e-Adeguamento piani e programmi settoriali

Il Comune avrà l'obbligo di rimodulare eventuali piani o programmi settoriali in relazione alle acquisizioni effettuate sia mediante cessione che mediante espropriazione, con un processo dinamico, a cadenza possibilmente annuale

f-Cessione gratuita di aree

Tutte le cessioni gratuite di aree al Comune dovranno avvenire con atto unilaterale di cessione stipulato dal notaio il cui schema dovrà, di volta in volta, essere approvato dalla Giunta Municipale.



CAPO IX- Zone di rispetto o sottoposte a vincolo (Zone H)

Art. 35_Zone di rispetto o sottoposte a particolari vincoli (Zone H)

1_Definizione e perimetrazione

a- Le zone di rispetto o sottoposte a particolari vincoli rappresentano le parti di territorio ricadenti entro fasce di rispetto (da cimiteri, da laghi e corsi d'acqua, da depuratori, da strade ecc.) o sottoposte a vincoli specifici di natura ambientale, geologica, idrologica, sismica e simili definiti da norme europee, statali e regionali e dalle presenti norme..

Le zone vincolate e le fasce di rispetto non rappresentano zone omogenee aventi una loro autonomia normativa ma impongono regole ulteriori alla zona omogenea su cui ricadono determinando di fatto ulteriore sottozona. (es. zona E sottoposta a vincolo idrogeologico, zona B sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale, zona E sottoposta a vincolo di rispetto dalle strade ecc.)

b) Nelle planimetrie di piano sono disegnate solo alcune di tali zone (fasce di rispetto cimiteriali fascia di rispetto del lago di Villarosa) e individuate con apposita campitura rilevabile dalla legenda.

Per tutte queste zone, anche se non espressamente individuate negli elaborati grafici valgono le specifiche norme di legge che si aggiungono a quelle riguardanti le singole zone omogenee di appartenenza e a quelle espressamente dettate nelle presenti norme.

Al fine di una maggiore cognizione delle parti di territorio a vario titolo vincolate il Comune potrà redigere una apposita planimetria denominata "Carta dei vincoli" indicante l'esatta perimetrazione delle zone vincolate, da aggiornare periodicamente

2_Interventi ammessi

Tutti quelli consentiti per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico e quelle quelle consentite dalla legge.

Per le zone sottoposte a vincolo di inedificabilità sono consentiti solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

3_Caratteri costruttivi

Tutti quelli consentiti per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico.

4_Caratteri tipologici

Tutti quelli consentiti per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico.

5_Modalità d'intervento

Tutte quelle consentite per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico.

6_Indici e parametri edificatori

Tutti quelli consentiti per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico.

7_Destinazioni d'uso

Tutti quelli consentiti per le zone di appartenenza con le limitazioni del vincolo specifico.

8_Prescrizioni e norme di carattere generale

a-H1-zone interessate da faglie sismiche:

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative ed inoltre:

-nelle zone che, in base allo studio geologico allegato al PRG, sono interessate da faglie eventuali manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza dalla linea di faglia non inferiore a ml. 5,00. la zona di rispetto dalla faglia individuata perciò in ml. 5,00 per ogni lato potrà essere pertinenza degli eventuali manufatti e sistemata a verde o parcheggio.



b-H2-Fasce di rispetto cimiteriali:

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative

La fascia di rispetto cimiteriale e' individuata negli elaborati grafici in ml. 200.

Detta misura, in base alle vigenti disposizioni di legge, puo' essere modificata, con specifiche procedure, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui cio' si dovesse verificare il limite indicato negli elaborati di Piano si intende automaticamente modificato in conformita' all'atto deliberativo del Consiglio Comunale e le aree interessate saranno, di conseguenza, gravate o sgravate dal vincolo.

c-H3-Zone di rispetto delle strade:

All'interno del sistema urbano le fasce di rispetto dalle strade sono dettate dall'indice relativo alla distanza dal ciglio stradale, nelle strade extraurbane valgono le distanze stabilite dal vigente codice della strada.

Nel caso di variazioni apportate da fonti normative superiori a quelle delle presenti norme, le stesse si applicano automaticamente.

Lungo le fasce di rispetto dalle strade possono essere realizzati parcheggi, aree a verde e manufatti tecnologici (cabine elettriche e simili). I fabbricati dei rifornimenti di carburante dovranno rispettare le distanze dalle strade imposte dalla normativa.

La superfici ricadenti nelle fasce di rispetto possono concorrere alla definizione degli indici edificatori ma utilizzate esclusivamente a verde e parcheggi.

d-H4-Zone di rispetto dai depuratori,

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative.

e-H5-Zone di rispetto da pozzi e sorgenti e serbatoi idrici per acqua potabile,

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative ed in ogni caso dovra' essere garantita una fascia di rispetto non inferiore a ml. 10,00.

f-H6-Zone di rispetto da corsi d'acqua (laghi, fiumi, torrenti)

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative

g-H7-zone sottoposte a vincolo paesistico,

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative ed in ogni caso i progetti dovranno essere sottoposti agli organi di tutela.

h-H8-Zone archeologiche

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative e dai decreti d'imposizione dei vincoli

i-H9-zone di instabilita' geologica

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative ed in ogni caso i progetti dovranno essere sottoposti al nulla osta del Genio Civile.

I-H10-altre zone di rispetto o vincolate

Si applicano le norme dettate dalle relative disposizioni legislative

CAPO X- Strade (zone I)

Art. 36-Strade

1) Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare. L'intervento per le costruzioni di nuove strade ed il mantenimento di quelle esistenti spetta unicamente alla pubblica Amministrazione. Strade poderali interne ai fondi sono di competenza privata.



2) Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alle nuove creazioni di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi solamente le sedi viarie.

3) Il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà lievemente modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G..

4) Tracciati alternativi comportano variante di P.R.G..

5) Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

6) Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive tecniche e funzionali nei seguenti tipi:

- a) autostrade;
- b) strade extra urbane principali;
- e) strade extra urbane secondarie;
- d) strade urbane di scorrimento;
- e) strade urbane di quartiere;
- f) strade locali.

Le suddette strade devono avere le caratteristiche minime previste dall'art. 2 del Nuovo Codice della Strada.

7) Ai fini della tutela delle strade ed aree pubbliche dovranno osservarsi le norme introdotte dal Nuovo Codice della Strada emanato con D.L. 30.04.1992 n. 285 e dal Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. del 26.04.1993 n. 147 e le normative in materia.



TITOLO IV-NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 37-Adeguamento preesistente edificazione

I lotti già impegnati a scopi edificatori che per effetto delle presenti norme risultino sotto utilizzati, possono essere riequiparati ai nuovi indici di Zona in cui ricadono previo riordino complessivo edilizio ed urbanistico.

Art. 38-Decadenza di norme in contrasto

1) Tutte le prescrizioni urbanistiche e di assesto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle concessioni rilasciate anteriormente, le quali per altro non potranno, alla scadenza, essere rinnovate più di una volta.

Art. 39-Poteri di deroga

Nel caso di edilizia o di impianti pubblici o di pubblico interesse il Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia salvo il N.O dei competenti organi di controllo ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. per quanto concerne la altezze, i rapporti di copertura e i rapporti di edificabilità, solo se si riscontra la effettiva impossibilità a realizzare l'opera in un altro luogo o in altro modo.

Art. 40-Discordanze tra norme di attuazione del PRG, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio

Qualora si dovessero riscontrare discordanze incompatibili tra le presenti norme, quelle delle prescrizioni esecutive e quelle del Regolamento Edilizio la gerarchia di prevalenza e' la seguente:

- le norme del PRG prevalgono sulle altre,
- le norme del regolamento edilizio prevalgono su quelle delle prescrizioni esecutive.

Art. 41-Recepimento di norme di legge regionali, statali e comunitarie.

Nelle presenti norme si intendono recepite e quindi immediatamente applicabili tutte le norme regionali, nonche' quelle nazionali e comunitarie che dovessero avere vigenza nel territorio della Regione Siciliana, in materia urbanistico-edilizia gia' pubblicate durante la fase di formazione delle presenti norme o successivamente alla loro adozione, per le parti che consentono procedure piu' rapide o diminuiscano limiti previsti dalle presenti norme o per quelle che dettano specifici divieti. Per quanto non espressamente vietato dalle leggi regionali, statali o comunitarie, restano valide le presenti norme per le parti che consentono procedure piu' rapide o diano minori limiti rispetto a quelli consentiti dalle leggi suddette. In particolare alla data odierna si intendono automaticamente recepite le norme contenute nella Legge Regionale n. 2/2002, articoli 14 e 30 con la logica espressa nel presente articolo.¹

¹ **Art. 14. Semplificazione procedure**

1. Trova applicazione nel territorio della Regione siciliana l'articolo 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

LEGGE 21 dicembre 2001, n. 443 - Art. 1. commi:

6. In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attivita', ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398;

b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione



degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

7. Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

8. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 30. Insedimenti in verde agricolo

1. Il comma 3 dell'articolo 89 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6 è così sostituito:

"3. Le disposizioni previste dall'articolo 35 della legge regionale 7 agosto 1997, n. 30, relative agli insediamenti produttivi in verde agricolo, si applicano a tutti gli interventi inseriti oltre che nei contratti d'area ed in altri analoghi strumenti di programmazione negoziata approvati dal CIPE o relativi ad interventi finanziati dallo Stato con la legge 19 dicembre 1992, n. 488, o concernenti interventi finanziati dall'Unione europea, anche a singole iniziative imprenditoriali private, quando tali finanziamenti non siano a carico della finanza derivata, nell'ipotesi in cui non siano disponibili aree per insediamenti produttivi previste dagli strumenti urbanistici comunali né aree attrezzate artigianali e industriali e su porzioni dell'area interessata insistano precedenti insediamenti produttivi."

2. All'articolo 22 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni, è aggiunto il seguente comma:

"Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività."

3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano nelle aree destinate a verde agricolo ricadenti in tutte le zonizzazioni dei parchi regionali e delle riserve naturali della Regione.

4. All'articolo 89 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, è aggiunto il seguente comma:

"13. Le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo si applicano anche ai progetti ed ai piani di settore, relativi alle iniziative pubbliche e private inserite nei PRUSST (programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio) di cui al decreto ministeriale 8 ottobre 1998, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana, supplemento ordinario, del 27 novembre 1998, n. 278."