



COMUNE DI PACECO
Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di
Attuazione

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Contenuti e finalità del Piano Regolatore generale

Art. 2

Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3

Ambito territoriale di applicazione del PRG

Art.4

Elementi costitutivi del piano

Art. 5

Efficacia degli elaborati

Art. 6

Valore ed effetti del piano

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 7

Attuazione del PRG

Art.8

Contenuto dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica

Art.9

Contenuto dei piani di lottizzazione

Art.10

Contenuto dei piani di recupero (l.457/1978)

Art. 11

Singole concessioni

TITOLO III

NORMATIVA PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 12

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art. 13

Attività, trasformazioni e destinazioni d'uso preesistenti al PRG

Art. 14

Destinazioni d'uso

Art. 14 bis

Distanze tra i fabbricati e dal ciglio stradale nelle zone territoriali omogenee

Art. 15

Zona A (centro storico)

Art. 15 bis

Zona B0 (centro storico)

Art. 16

Zona E1 (insediamenti storici puntuali)

Art. 17

Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)

- Art. 18
Zona B1 (ambito urbano consolidato di Paceco)
- Art. 19
Zone B2 (ambiti periurbani di Paceco)
- Art. 20
Zona B3 (contrada Sapone – Paceco)
- Art. 21
Zone B4 (ambiti periferici – Paceco)
- Art. 22
Zone C (zone di espansione - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)
- Art. 23
Zone C1 (ambito urbano di Paceco)
- Art. 24
Zona C2 (contrada Platamone – Paceco)
- Art. 25
Zone B1 (ambito urbano di Nubia)
- Art.26
Zone B2 (tratto terminale via Libertà – Nubia)
- Art.27
Zone B3 (borgo Piacentino – Nubia)
- Art. 28
Zone B4 (insediamenti abusivi – Nubia)
- Art. 29
Zone C1 (ambito urbano di Nubia)
- Art. 30
Zone C2 (borgo Piacentino – Nubia)
- Art. 31
Zone C3 (residenza stagionale)
- Art. 32
Zone C4 (alberghi)
- Art. 33
Zona C5 (parco di campeggio)
- Art. 34
Zone B1 (ambito urbano di Dattilo)
- Art. 35
Zona B2 (Baglio Vecchio – Dattilo)
- Art. 36
Zone C1 (Dattilo)
- Art. 37
Zona C2 (Dattilo Soprano)
- Art. 38
Zone D (attività produttive)
- Art. 39
Zone D1 (insediamenti produttivi)
- Art. 40
Zone D2 (centro commerciale)
- Art. 41
Zona E (territorio agricolo)
- Art. 42
Attività edilizia e trasformazioni nella zona E. Destinazioni d'uso
- Art. 43

Limiti all'attività edilizia e alle trasformazioni nella zona E

Art. 44

Zone F (Attrezzature e servizi di interesse generale)

Art. 45

Attrezzature e servizi pubblici per la residenza

Art. 46

Viabilità esistente e sedi stradali

Art. 47

Nuova viabilità

Art. 48

Parcheggi

Art. 49

Verde Privato. Fasce di rispetto. Vincolo di arretramento delle costruzioni

Art. 50

Distributori di carburante per autotrazione

Art. 51

Chioschi, edicole, strutture precarie

Art. 52

Strutture e impianti tecnologici

Art. 53

Demanio dello stato

Art. 54

Aree ferroviarie

Art. 55

Vincoli e prescrizioni particolari

Art. 56

Ambiti territoriali ricadenti all'interno della Riserva naturale orientata delle Saline

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 57

Interventi sul patrimonio edilizio storico ricadente nelle zone territoriali omogenee

Art. 58

Modalità di realizzazione della nuova edificazione nelle zone B, C e D

Art. 59

Superficie di intervento urbanistico

Art. 60

Modalità di realizzazione delle attrezzature e dei servizi

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art. 61

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Art. 62

Misure di salvaguardia

Art. 63

Concessioni e lottizzazioni secondo il PdF

Art. 64

Pendenza delle coperture nei tetti a falde

COMUNE DI PACECO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - DECRETATO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Contenuti e finalità del Piano Regolatore Generale

Il piano regolatore generale (PRG) disciplina le trasformazioni del territorio comunale con particolare riferimento all'uso del suolo e ai manufatti edilizi.

Il PRG, anche tramite il recepimento di una eventuale pianificazione o norme sovraordinate, definisce in particolare:

- le speciali disposizioni, i vincoli e le iniziative necessarie a garantire la difesa del suolo e la tutela del patrimonio culturale ed ambientale;
- il recupero e la riutilizzazione del patrimonio edilizio storico esistente;
- le modalità di realizzazione delle nuove costruzioni;
- la quantità di abitanti insediabili nel ventennio;
- la localizzazione degli insediamenti produttivi;
- l'adeguata dotazione di attrezzature di interesse generale e di servizi pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive e individuali;
- le fasce di rispetto e il conseguente arretramento dell'edificazione a causa di particolari preesistenze, insediamenti, impianti, infrastrutture e sistemi naturalisti da tutelare.

I vincoli e le limitazioni conseguenti alla presenza di particolari categorie di beni (aventi valore ambientale, archeologico, storico, architettonico, documentario o di altro genere ritenuto comunque meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari insediamenti e impianti tecnologici (elettrodotti, metanodotti, etc..), nonché particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, anche se tali vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati descrittivi e ricognitivi del PRG medesimo.

Gli interventi urbanistici e edilizi nel territorio comunale di Paceco, non possono essere in contrasto con il contenuto delle Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con Decreto dell'Assessore Regionale dei BB. AA. AA. del 21 maggio 1999, pubblicato nel supplemento ordinario della GURS n. 46 del 23 settembre 1999 e in particolare con l'Archivio dei Beni Culturali ed Ambientali ricadenti nel Comune di Paceco.

Il PRG è stato adeguato alla normativa della legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999 "Riforma della disciplina del commercio", alla legge n. 13/1999 e al DPR del 28.06.2000.

Art. 2

Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica visualizzata negli elaborati grafici.

Nel caso di contrasto o difformità tra le indicazioni degli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, fanno fede le indicazioni di queste ultime.

Art. 3***Ambito territoriale di applicazione del PRG***

Il territorio comunale di Paceco, così come risulta da una rettifica dei confini approvata con D. A. n. 39 del 17.3.1979 è costituito da ambiti territoriali agricoli su cui gravitano i seguenti ambiti urbani: Paceco, la frazione di Nubia e la frazione di Dattilo.

Il PRG disciplina le trasformazioni del territorio comunale applicando la legislazione urbanistica nazionale e regionale. Ai sensi della l. r. n. 14/1988 e successive modificazioni è esclusa dalle previsioni del PRG la parte di territorio comunale su cui è stata istituita la Riserva Naturale Orientata delle Saline di Trapani e Paceco suddivisa nella zona A di riserva e nella zona B di pre-riserva. (Decreto istitutivo dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente del 11 maggio 1995, modificato con Decreto del medesimo Assessore del 7 febbraio 1997).

E' altresì escluso dalle previsioni urbanistiche del PRG l'ambito urbano interessato dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) approvato con D. A. n. 89 del 29.3.1980 e successivi aggiornamenti, attualmente in corso di completamento.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche e edilizie sono soggette alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici prescrittivi del PRG, al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione e a quello del Regolamento Edilizio.

Le previsioni progettuali contenute negli elaborati grafici riguardanti la zona B di pre-riserva hanno valore indicativo e potranno essere utilizzate come suggerimenti per coordinare il PRG con il redigendo Piano di utilizzazione della Riserva.

Art. 4***Elementi costitutivi del piano***

Il PRG del Comune di Paceco è composto dai seguenti elaborati:

- 1A Relazione
- 2A Norme Tecniche di Attuazione
- 3A Regolamento Edilizio
- 4 Inquadramento territoriale. 1/25.000
- 5.0A Il territorio. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. Legenda
- 5.1A Il territorio. Nubia-Paceco. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/10.000
- 5.2A Il territorio. Dattilo. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/10.000
- 5.3 Il territorio. Siggiaie. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli.. 1/10.000
- 6.0A L'ambito urbano. Paceco. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. Legenda
- 6.1A L'ambito urbano. Paceco ovest. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 6.2A L'ambito urbano. Paceco est. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 6.3 L'ambito urbano. Nubia ovest. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 6.4 L'ambito urbano. Nubia est. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/2.000

- 6.5 L'ambito urbano. Dattilo. Analisi dello stato di fatto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 7 Formazione e sviluppo del centro storico. 1/1.000
- 8.0A Il territorio. Progetto e regime dei vincoli. Legenda
- 8.1A Il territorio. Nubia-Paceco. Progetto e regime dei vincoli. 1/10.000
- 8.2A Il territorio. Dattilo. Progetto e regime dei vincoli. 1/10.000
- 8.3A Il territorio. Sigiare. Progetto e regime dei vincoli. 1/10.000
- 9.0A L'ambito urbano. Paceco. Progetto e regime dei vincoli. Legenda
- 9.1A L'ambito urbano. Paceco ovest. Progetto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 9.2A L'ambito urbano. Paceco est. Progetto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 10.0A L'ambito urbano. Nubia. Progetto e regime dei vincoli. Legenda
- 10.1A L'ambito urbano. Nubia ovest. Progetto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 10.2A L'ambito urbano. Nubia est. Progetto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 11.0A L'ambito urbano. Dattilo. Progetto e regime dei vincoli. Legenda
- 11.1A L'ambito urbano. Dattilo. Progetto e regime dei vincoli. 1/2.000
- 12 Vedute prospettiche del parco territoriale Baiata

Art. 5

Efficacia degli elaborati

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di progetto (salvo quanto specificato all'art. 3), le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio.

Hanno valore ricognitivo e descrittivo tutti gli altri elaborati.

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e, tra questi, quelli a scala di maggiore dettaglio.

Per quanto concerne le definizioni, gli indici e i parametri indicati nelle presenti Norme, questi devono essere integrati con il contenuto del Regolamento Edilizio allegato al PRG.

Ove esista contrasto tra il Regolamento Edilizio e il PRG prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Art. 6

Valore ed effetti del piano

Sono ammesse le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del piano e del Regolamento Edilizio.

All'approvazione definitiva del PRG cessa definitivamente di applicarsi il Programma di fabbricazione approvato con D. A. n. 65 del 20.2.1970.

Mantiene efficacia il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 3 delle presenti Norme.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 7

Attuazione del PRG

Il PRG ai sensi della legislazione vigente e secondo quanto previsto dalle presenti Norme si attua mediante strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti:

- prescrizione esecutiva perimetrata negli elaborati di progetto in scala 1/2.000, riguardante l'insediamento di attività produttive in zone D1, ricadenti nell'ambito urbano di Paceco, che costituisce parte integrante del presente PRG;
- piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- piani per l'edilizia economica e popolare e programmi costruttivi anche ai sensi dell'art. 1 della l. r. n. 25/1997 (localizzazione degli interventi nei centri storici);
- piani particolareggiati di recupero di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla l. n. 457/1978 e successive modificazioni e integrazioni;
- programmi di recupero integrati – programmi di riqualificazione urbana e di recupero urbano di cui alla l. n. 179/92 e alla l. n. 493/1993. Tali piani possono essere predisposti dal Comune o dai privati;
- piani degli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della l. n. 865/1971 e successive modificazioni e integrazioni;
- piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate);
- singole concessioni o autorizzazioni
- progetti di opere pubbliche attraverso l'accertamento della conformità al PRG.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi e i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato espressamente si fa riferimento alla legislazione vigente.

Art.8

Contenuto dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) la progettazione di massima delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- f) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- g) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- h) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare e il piano particellare di esproprio;
- i) le Norme Tecniche di Attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;

- l) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- m) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi.

Art.9

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere i seguenti elaborati:

a) uno stralcio del PRG alla scala 1/2.000 o 1/5.000 con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;

b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L. con l'individuazione delle principali quote planimetriche ed altimetriche e dei capisaldi di riferimento, nonché delle preesistenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;

c) planimetria di progetto, in scala 1/500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con l'indicazione delle particelle catastali interessate, contenente:

1) la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;

2) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio; Le strade interne alla lottizzazione devono avere una sezione trasversale adeguata al ruolo che dovranno svolgere, orientativamente non superiore alla media della sezione delle strade esistenti nelle zone circostanti.

3) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;

4) gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;

5) le caratteristiche metriche e dimensionali dei lotti e degli spazi destinati ad urbanizzazioni primarie e secondarie; il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;

6) i nominativi dei proprietari delle particelle catastali interessate dal piano, da ciascun lotto e dagli spazi pubblici.

d) planimetria di progetto alla scala 1/500 con l'indicazione dello schema planivolumetrico degli edifici previsti, della tipologia e della destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascun manufatto, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto e nelle eventuali aree destinate a servizi rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.

e) profili altimetrici in scala 1/500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale del terreno e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;

f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;

g) relazione geologico-tecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, l. n. 64/1974, relativo al PRG;

h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla funzionalità dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;

l) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, il programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;

m) Norme Tecniche di Attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, etc.;

n) planimetria catastale, alla scala originaria, che riporti il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano;

o) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di ripresa;

p) proposta di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 7 della l. n. 10/1977, e dell'art. 14 della l. r. n. 71/78 e successive modificazioni e integrazioni nazionali e regionali, da redigere in conformità a quanto stabilito nel R.E.

La superficie minima di intervento urbanistico alla quale cioè va estesa la lottizzazione è prescritta solo per le zone omogenee C4 (Alberghi). ricadenti nella frazione di Nubia e per la zona D2 (Centro commerciale) di Paceco.

Il progetto di lottizzazione deve essere accompagnato da una schema di convenzione che deve prevedere:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della l. 847/1964 e dall'art. 14 della l. 865/1971. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della l. 10/1997 e successive modificazioni e integrazioni nazionali e regionali.

2. l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade e allacciamenti) di cui al punto precedente da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune.

3. la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della l. 10/1977 e successive modificazioni e integrazioni nazionali e regionali, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche vigenti, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

4. i termini (non superiori a dieci anni) entro cui i privati devono eseguire le opere a loro carico.

5. congrue garanzie finanziarie o ipotecarie presentate dai privati per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art.10**Contenuto dei piani di recupero (l. n. 457/1978)**

Le parti di territorio classificate come zone omogenee A ed E1 possono essere oggetto sia di piani di recupero (L. 457/1978) che di piani quadro o progetto d'ambito o progetto urbanistico esecutivo di iniziativa sia pubblica che privata; si può, altresì, intervenire attraverso i programmi di cui alla L. 179/1992 e L. 493/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della l. n. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano di iniziativa pubblica.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate da eventuali piani di recupero di iniziativa privata.

I Piani di Recupero, che sono assimilati ai piani particolareggiati, i piani quadro o progetto d'ambito o progetto urbanistico esecutivo saranno costituiti almeno dai seguenti elaborati di analisi e di progetto:

1. Rilievo di tutti i piani della porzione di patrimonio edilizio interessato dal piano in scala 1/200, dal quale devono emergere, attraverso appositi elaborati, per lo più planimetrici, le seguenti informazioni:

- perimetro dell'unità edilizia o delle unità edilizie a tutti i piani e delle relative pertinenze inedificate;
- individuazione del tipo edilizio o dei tipi edilizi;
- datazione e stato di conservazione del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico-sanitario con evidenziazione dei dissesti;
- destinazione d'uso di ogni ambiente;
- consistenza (numero dei piani);
- individuazione delle superfetazioni verticali e orizzontali;

2. Relazione contenente notizie storiche sull'edificio o sul complesso degli edifici oggetto dell'intervento, notizie sull'epoca di costruzione, informazioni sulle caratteristiche tipologiche, architettoniche, sui materiali costruttivi, sui particolari costruttivi e decorativi, sulla consistenza edilizia, sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio e di quello confinante. La relazione deve contenere anche la descrizione dello stato delle urbanizzazioni primarie ed eventuali previsioni di impianti tecnologici. Alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti da cui si sono scattate le immagini.

3. Rilievi delle facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati in scala 1/200 con la indicazione dei materiali esistenti e degli eventuali elementi decorativi. Nella rappresentazione delle facciate deve essere evidenziato il tipo di degrado. Almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1/200 tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche. Nelle sezioni deve essere evidenziato il tipo di degrado.

4. Una planimetria in scala 1/200 nella quale devono essere indicate le modalità di intervento per ogni unità edilizia (categorie di intervento ex art. 20 l. r. n. 71/78 esclusa la lettera e) nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità edilizie e delle unità immobiliari.

5. Una planimetria in scala 1/200 nella quale devono essere indicate:

- le unità minime di intervento edilizio;
- gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e qualitativi in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;

- gli spazi o gli immobili da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;

Nella relazione di progetto e nelle norme di attuazione devono essere specificati i criteri da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione dei materiali di finitura da utilizzare;

Devono essere individuati criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano e architettonico quali tipi edilizi, tipologie di murature, recinzioni, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;

Il progetto deve prevedere altresì:

- la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- quanto ulteriormente previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi.

I piani di recupero e i piani quadro o progetto d'ambito o progetto urbanistico esecutivo di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano; dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può autorizzare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione che comprendano un numero intero e diverso da uno di unità edilizie funzionali.

All'interno di ciascun piano di recupero e di piani quadro o progetto d'ambito o progetto urbanistico esecutivo non possono prevedersi interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione in aree libere che riguardino complessivamente una superficie coperta superiore al 20% della superficie interessata dal piano.

Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti di patrimonio edilizio da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.

Le demolizioni dovranno essere segnate in giallo; le nuove opere in rosso.

Il progetto deve essere completato da una rappresentazione tridimensionale di confronto tra lo stato di fatto e il progetto.

Art. 11

Singole concessioni

Salvo il caso in cui sia sufficiente la preventiva comunicazione al sindaco, ogni attività di trasformazione edilizia e urbanistica è soggetta a singola autorizzazione o concessione del sindaco.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di singola concessione:

- nelle zone A e B0, quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della l. r. 71/1978 e dalle presenti norme;
- nelle zone C per gli interventi di demolizione ricostruzione e nei casi in cui un lotto residuo non sia suscettibile di ulteriori suddivisioni ed esistano nella zona tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- nella zona E;
- nelle aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi approvati in attuazione del presente piano, ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità;

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in generale, la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate dalla legislazione vigente.

TITOLO III

NORMATIVA PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 12

Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali e ambiti urbani individuati nelle planimetrie di progetto in scala 1/10.000 e in zone territoriali omogenee individuate nelle planimetrie di progetto in scala 1/2.000.

Le zone territoriali omogenee sono riferite agli ambiti territoriali e urbani di Paceco, Nubia e Dattilo e si articolano nel modo che segue:

- zone E1 che ricadono nell'intero territorio comunale;
- zona A che ricade nell'ambito urbano di Paceco;
- zona B0 che ricade nell'ambito urbano di Paceco;
- zone B che ricadono negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, divise in sottozone;
- zone C che ricadono negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, divise in sottozone;
- zone D che ricadono negli ambiti territoriali di Paceco, Nubia e Dattilo, divise in sottozone;
- zona E costituita dal territorio agricolo;
- zone F riguardanti attrezzature pubbliche di interesse generale ricadenti nell'intero territorio comunale, divise in sottozone F1, F2 e F3;
- zone per attrezzature e servizi pubblici connessi alla residenza di cui al D. Int. 1444 del 2.4.1968 ricadenti negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo;
- aree per infrastrutture di trasporto e viabilità ricadenti negli ambiti territoriali di Paceco, Nubia e Dattilo.

L'utilizzazione progettuale delle zone territoriali omogenee e delle sottozone è stabilita da specifiche norme, indici e parametri di seguito descritti.

Art. 13

Attività, trasformazioni e destinazioni d'uso preesistenti al PRG

Le norme che seguono riguardano ambiti di intervento anche non graficizzati nel PRG.

1. Sugli impianti produttivi esistenti nel territorio agricolo di cui non sarebbe stata possibile la realizzazione, si possono attuare solo interventi di manutenzione, di razionalizzazione produttiva e interventi finalizzati ad abbattere l'impatto visivo e gli eventuali elementi inquinanti.

2. In linea generale per tutte le costruzioni realizzate nel verde agricolo e ultimate in data anteriore all'entrata in vigore della l. r. n. 17/1994 valgono le disposizioni contenute nell'art. 6 della predetta legge relative al cambiamento di destinazione d'uso.

3. Per quanto attiene ai depositi di materiale su aree scoperte, anche se regolarmente autorizzati, devono essere previsti interventi di riqualificazione ambientale consistenti nella realizzazione di barriere vegetali di spessore idoneo.

4. La sommità del timpone Vosca adoperato in passato come discarica di rifiuti solidi urbani provenienti anche da Trapani, deve essere oggetto di un intervento di risanamento e riqualificazione ambientale che verifichi anche l'inquinamento del sottosuolo.

5. Le discariche di materiali provenienti dall'attività edilizia sparse nel territorio comunale devono essere rimosse.

6. I ricoveri di bovini ed ovini devono essere allontanate dai centri abitati e ubicati a una distanza dai medesimi non minore di ml. 500.

7. Gli impianti produttivi compatibili con la localizzazione nel territorio agricolo sono riportati nello studio agricolo forestale.

8. La progettazione e la realizzazione dei comprensori irrigui connessi alla presenza dell'invaso Baiata devono essere modificate in funzione delle previsioni del PRG specie per quanto attiene le aree intorno al centro urbano di Paceco.

Art. 14

Destinazioni d'uso

Le zone territoriali omogenee A, B e C svolgono prevalentemente una funzione residenziale e sono caratterizzate dalla presenza di edifici d'abitazione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, reti viarie, spazi di relazione.

Negli ambiti urbani strutturati dalla compresenza di tali zone, oltre agli edifici residenziali è consentito ubicare:

- *Attrezzature per il turismo e la ricettività* come alberghi, pensioni, trattorie, pubblici esercizi (ristoranti, bar etc....), uffici turistici;

- *Attrezzature per l'assistenza socio-sanitaria* di cui alla l. r. n. 22/1986 come case-albergo, case-protette, ostelli per la gioventù, comunità alloggio per anziani, centri di prima accoglienza, consultori familiari, day-hospital, centri sociali, ambulatori, etc....;

- *Attrezzature per l'infanzia e per l'istruzione* come asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, istituti di ricerca;

- *Attrezzature e servizi per la produzione* come agenzie bancarie, agenzie assicurative, studi professionali, centri di ricerca, società di servizi;

- *Attrezzature per la pubblica amministrazione e la vita associata* come uffici amministrativi di ambito municipale, uffici postali, sedi periferiche di servizi di vigilanza, edifici per il culto, istituti religiosi, locali per lo spettacolo, centri sociali, etc....

- *Attrezzature a servizio delle attività culturali e del tempo libero* come biblioteche, archivi, musei, gallerie di esposizione, centri culturali, sedi di associazioni culturali, circoli ricreativi, palestre, circoli sportivi, etc....

- *Attrezzature commerciali* così come classificate nell'art. 2 della legge regionale n. 28 del 22dicembre 1999 per il "commercio al dettaglio", per il "commercio all'ingrosso", per "esercizi di vicinato" aventi superfici di vendita fino a 150 metri quadri, per "medie strutture di vendita" aventi superfici di vendita fino a 1000 metri quadri, per "grandi strutture di vendita" aventi superfici maggiori di 1000 metri quadri. Mercati rionali, grandi magazzini, aree attrezzate per il commercio ambulante; magazzini e depositi (limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, o in corpi di fabbrica indipendenti ma costituenti pertinenze accessorie). Le "grandi strutture di vendita" aventi superfici maggiori di 1000 metri quadri non sono consentite nella zona A.

- *Laboratori artigianali e artigianato di servizio* con esclusione delle lavorazioni nocive o inquinanti.

- *Sistemazioni a verde* come verde privato, giardini pubblici, nuclei di verde attrezzato per il tempo libero di bambini e anziani;

- *Attrezzature per la mobilità e il parcheggio* come piste ciclabili, parcheggi a raso, parcheggi sotterranei, autorimesse pubbliche e private.

- *Impianti tecnici urbani e impianti di distribuzione di carburante.*

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L. r. 37/1985. In tutti gli altri casi la destinazione d'uso può essere variata tramite la procedura della variante urbanistica.

Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Le destinazioni d'uso per ciascun edificio saranno assentite anche in funzione della tipologia della rete viaria esistente, della accessibilità, della dotazione di spazi di parcheggio e dei flussi di traffico conseguenti all'introduzione della destinazione richiesta.

Le zone D sono destinate alla realizzazione di impianti per attività produttive o ad esse assimilate ed alle opere accessorie, quali spazi per la commercializzazione, uffici, alloggio del custode, viabilità, parcheggi, verde. Nelle zone D è consentita la realizzazione di "centri commerciali" (secondo la definizione della lettera h) dell'art. 2 della legge regionale n. 28 del 22 dicembre 1999) e di attività commerciali attinenti alla grande distribuzione purché le attrezzature siano dotate degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto 2) del D.I. n. 1444 del 2.4.1968.

Per quanto attiene alle attività commerciali, con riferimento alle previsioni di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, esse sono regolate dal *Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita (art. 11 l. n. 426/1971 e l. r. 26/1984 e successive modificazioni)* adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 148 del 7.10.1997.

La zona E é destinata prevalentemente ad usi agricoli, agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei relativi articoli.

Le zone F relative alle attrezzature di interesse generale e quelle relative alle attrezzature e ai servizi per la residenza hanno rispettivamente specifiche destinazioni indicate negli elaborati di piano.

E' facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dall'art.1, 4° c. l. n. 1/1978, l. r. n. 35/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli ambiti urbani strutturati dalla presenza delle zone territoriali omogenee A, B e C è vietato ubicare:

- depositi a cielo aperto o sotto tettoie;
- "centri commerciali",
- impianti per il commercio all'ingrosso;
- ricoveri per animali;
- artigianato di produzione nocivo o inquinante;
- industrie;
- le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T. U. LL. SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Art. 14 bis

Distanze tra i fabbricati e dal ciglio stradale nelle zone territoriali omogenee

Ai sensi del punto 3), dell'art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968, le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone omogenee sono stabilite come segue:

1. Zona A - Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

2. Altre zone – Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le altre zone omogenee è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra le pareti finestrate. Per le pareti cieche di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 5,00. Nelle zone C è prescritto che anche nel caso di una sola parete finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, la distanza tra gli edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto. La distanza tra i fabbricati deve tenere conto anche dei corpi aggettanti.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte sedi viarie destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone B è consentita l'edificazione nel preesistente allineamento stradale ed è consentito costruire in aderenza, fatti salvi i diritti di terzi, come prescritto dal codice civile.

Qualora le distanze tra i fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Art. 15

Zona A (centro storico)

Il centro storico è individuato e classificato come zona A nelle planimetrie di analisi dello stato di fatto e di progetto in scala 1/2.000. Esso comprende la parte più antica dell'ambito urbano di Paceco che si è sviluppata intorno al nucleo originario di impianto secentesco. L'attuale perimetrazione è stata eseguita sulla base di un perimetro deliberato dal Consiglio Comunale nella delibera n. 171 del 10.12.1998.

Le trasformazioni e le sostituzioni avvenute ai danni del patrimonio edilizio storico non incidono sulla metodologia di perimetrazione del centro storico e sulla sua classificazione come zona A da sottoporre a una particolare disciplina progettuale.

A causa della scadente qualità urbana ed edilizia e del degrado dell'architettura storica e degli spazi urbani l'intera zona A può essere definita come *zona di recupero* ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della l. n. 457/1978, l. n. 179/1992, l. r. n. 25/1993 (art. 121 e 122) e successive modificazioni nazionali e regionali.

L'attuazione degli interventi nella zona A sono quelli elencati nel precedente art.10.

Destinazioni d'uso

Il centro storico svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme salvo quelle di seguito specificate.

Sono infatti assolutamente incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso:

Impianti per il commercio all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, depositi a cielo aperto o sotto tettoie; ricoveri per animali; artigianato di produzione nocivo o inquinante; stazioni per autocorriere e autotrasporti; industrie; impianti tecnici urbani.

Sono ammessi mix di funzioni; è consentito il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili e consentite.

Interventi consentiti

Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art.10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (anno 1920), è consentito effettuare gli interventi di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* e *d)* dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978.

Non sono consentite demolizioni e ricostruzioni dell'edilizia storica, così come definita nel comma precedente.

Le aree libere sono inedificabili fino alla redazione della pianificazione particolareggiata.

La demolizione e ricostruzione delle unità edilizie realizzate nel dopoguerra (dal 1945) può avvenire alle seguenti condizioni:

- volumetria non superiore a 5 mc. x mq.
- mantenimento dell'altezza esistente
- mantenimento dell'allineamento e dei distacchi
- uso della copertura a due falde con pendenza dal 25% al 35% di cui facoltativamente 1/3 a terrazza praticabile
- linguaggio architettonico e uso dei materiali ispirato all'edilizia storica locale.

Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Nelle more della redazione di uno o più piani indicati nel precedente art. 10 da redigere nella zona A, sul patrimonio edilizio storico costruito in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato (1920), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera *d)* dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978 (ristrutturazione edilizia) solo in quei manufatti in muratura disposti a schiera, costituiti da uno o più corpi di fabbrica, con copertura a due falde e generalmente con fronte su strada a scudo.

La ristrutturazione deve essere intesa nel modo che segue:

1. La ristrutturazione interna con ampliamento della superficie utile è consentita in quegli edifici storici che ancora conservano la tipologia, la volumetria e l'organizzazione funzionale descritte sia nella relazione che nel regolamento edilizio. Per potenziare la loro funzione residenziale è consentito ampliare la superficie utile con l'inserimento di un solaio intermedio che può raggiungere anche il 100% della superficie sottostante. E' consentito anche l'inserimento di piccole finestre secondo i modelli tradizionali per migliorare l'areazione e il soleggiamento. L'interpiano e l'altezza libera possono essere inferiori a quelle previste per le nuove costruzioni. Deve essere mantenuta l'altezza del colmo esistente.

2. La ristrutturazione con incremento volumetrico è consentita solo per l'edilizia storica che oggi presenta un solo piano fuori terra. Per potenziarne la funzione residenziale è consentito trasformare tali unità edilizie come quelle descritte sopra, sopraelevandole in pratica di un piano ma non superando mai con la linea di colmo del nuovo tetto l'altezza delle linee di colmo degli edifici storici circostanti aventi le caratteristiche descritte nel punto precedente. Eventuali ulteriori altezze (anche in deroga all'indice di densità fondiaria previsto) potranno

essere consentite se contemplate da un piano di intervento di cui all'art.10 delle presenti norme approvato secondo le modalità della normativa vigente.

La ristrutturazione di fabbricati di cui alla lettera d) della LR 71/78 è ammessa anche per gli edifici realizzati in epoca successiva al dopoguerra (1945).

Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento Edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Definizione degli interventi consentiti e modalità di intervento in zona A ed E1:

a) manutenzione ordinaria

- opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- pulitura esterna;
- riparazione – sostituzione – tinteggiatura – infissi esterni – recinzioni – manti di copertura – pavimentazioni esterne;
- rivestimenti esterni senza modificare i materiali, le tinte e le tecnologie;
- riparazione e ammodernamento impianti e servizi igienici e tecnologici purchè non comportino la costruzione di locali ex novo;
- sostituzione di grondaie e riparazioni di camme fumarie.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici e non necessitano di specifica autorizzazione.

b) manutenzione straordinaria

- opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari (ad esempio, è ammessa la sostituzione di capriate lignee con capriate lignee formate con legno lamellare);
- opere per integrare o realizzare servizi e impianti tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso;
- rifacimento totale degli intonaci esterni utilizzando comunque, calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine e pigmenti "terra". I pigmenti color "terra" (di siena; ocrea chiara e ocrea scura, giallo antico, rosa), sono da ricercare nella gamma di colori che già da 700 fanno parte della tradizione di Paceco. Tali pigmenti al pari degli intonaci esterni, sono applicabili a tutti i tipi di intervento che si effettuano nel centro storico;
- rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali lapidei o cotti tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originari;
- consolidamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno;
- sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche;
- realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio;

- rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferiate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche e forme analoghe a quelle originali.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

c) Demolizione parziale

Sono le demolizioni senza costruzione di superfetazioni orizzontali e verticali. Se queste superfetazioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità. Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

Ambiti speciali di intervento diretto consentiti dal PRG.

Nelle more della pianificazione di cui all'art. 10 nella zona A sono ammessi i seguenti interventi pubblici:

1. Tutti gli interventi pubblici finalizzati:

- alla sistemazione delle aree esterne che non prevedano modificazioni dell'assetto planoaltimetrico;
- alla manutenzione e all'adeguamento delle reti tecnologiche;
- alla ripavimentazione delle strade e dei marciapiedi esistenti con materiale lapideo;
- alla creazione di isole pedonali;
- alla sistemazione di verde negli spazi esterni pubblici e privati;
- alla collocazione di alberature o di formazioni arbustive scelte tra le essenze mediterranee lungo le strade.

2. Sono altresì consentiti interventi di restauro sul patrimonio edilizio storico specialistico (chiese ed ex convento di S. Francesco di Paola).

Per l'ex convento di S. Francesco di Paola (oggi adibita a Caserma dei Carabinieri) può essere predisposto un intervento di restauro e di ristrutturazione che preveda l'abbattimento degli edifici sorti all'interno della pertinenza inedita del convento e la riutilizzazione dei locali come contenitori di attività culturali ed espositive legate all'identità storica e culturale dell'insediamento urbano e del territorio (museo della città, museo della produzione agricola, auditorium, sala conferenze, etc...). Tale intervento deve essere concertato con l'ente che ha la gestione dell'immobile dopo aver predisposto il trasferimento della Caserma dei Carabinieri nella nuova area prevista dal PRG.

3. Un ambito di intervento diretto ammissibile di particolare rilievo è quello in cui ricadono i resti dell'ex castello Fardella oggi riconoscibile nella piccola parte di isolato sito su un costone roccioso tra via Rapisardi e via Porto Salvo integrato da un giardino a quota più alta del piano stradale. Si prevede l'esproprio e l'acquisizione all'uso pubblico dell'immobile e la sua riutilizzazione come museo della civiltà contadina o della produzione dell'olio. Il giardino diventerà anch'esso di uso pubblico e sarà raccordato alla quota stradale. Data l'importanza e il significato storico del sito è prevista la creazione di una piccola isola pedonale.

Normativa di progetto

Gli interventi diretti riguardanti il patrimonio edilizio storico devono essere attuati rispettando la volumetria, l'altezza e gli allineamenti esistenti salvo i casi della ristrutturazione interna e della ristrutturazione con incremento volumetrico. In questi ultimi due casi è consentito l'ampliamento della superficie utile.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata attraverso singole autorizzazioni o concessioni per gli interventi sul patrimonio edilizio storico di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978, secondo le procedure indicate all'art. 57 delle presenti Norme, nonché per gli interventi di ristrutturazione interna e per quelli di ristrutturazione con incremento volumetrico precedentemente descritti.

L'intervento edilizio diretto può essere praticato anche per la realizzazione delle previsioni del PRG nei cosiddetti *Ambiti speciali di intervento diretto*.

La disciplina complessiva degli immobili e degli spazi liberi ed eventuali previsioni di nuove destinazioni d'uso sono rinviate alla pianificazione particolareggiata di recupero di cui all'art. 10 delle presenti Norme che dovrà precisare la metodologia di intervento finalizzata alla riqualificazione urbana, al recupero, alla riutilizzazione del patrimonio edilizio storico e al raggiungimento di una soglia elevata di decoro urbano.

Le unità immobiliari esterne al centro storico ma prospicienti sui tratti di strade di delimitazione del centro storico sono assoggettate alle medesime normative previste per il centro storico.

Art. 15bis

Zona B0 (centro storico)

La zona B0 comprende la parte del centro urbano ricadente tra la zona A e la zona B1.

- La zona B0 è disciplinata come la zona B/1.

- L'indice di densità fondiaria di progetto non può in ogni caso essere superiore a 5 mc. x mq.

Una previsione di PRG direttamente attuabile ricadente nella zona B0 riguarda la realizzazione di un giardino pubblico nell'area della cava storica sita lungo la strada statale 115 ancora oggi chiaramente riconoscibile. L'intervento prevede l'acquisizione pubblica dell'area, la demolizione dell'oleificio dismesso, il mantenimento e l'incremento del verde esistente e la razionalizzazione dei collegamenti tra l'area a quota della strada statale e l'area urbana a quota circa 30 m. s.l.m.

Art. 16

Zone E1 (insediamenti storici puntuali)

Nel territorio comunale di Paceco sono stati individuati una settantina di insediamenti storici puntuali spesso integrati da pertinenze inedificate di pregio, come giardini storici, orti, cortili, etc... . Tale numero non è da considerare definitivo sia perché potrebbe esserne sfuggito qualcuno, sia perché alcuni insediamenti riportati nelle carte dell'Istituto Geografico Militare potrebbero essere stati alterati in maniera irreversibile o addirittura demoliti del tutto come nel caso della villa Platamone che sorgeva nella omonima contrada a ovest del centro di Paceco. Gli insediamenti storici puntuali si rilevano infatti nelle carte redatte a cura dell'I.G.M. dopo l'unificazione dello stato italiano; in particolare sono identificati e denominati nella sequenza cartografica formata dalle seguenti planimetrie: carta IGM 1/50.000 del 1887, carta IGM 1/50.000 del 1910, carta IGM 1/50.000 del 1913, carta IGM 1/25.000 del 1968.

Nella fase di pubblicazione del piano e delle osservazioni sarà possibile da parte di coloro che fossero interessati (privati proprietari, associazioni culturali e ambientaliste, etc...) fornire integrazioni e precisazioni sull'argomento anche tramite presentazioni di semplici fotografie e di uno stralcio di una carta in scala 1/25.000 o 1/10.000).

Il PRG individua tali insediamenti costituiti da manufatti edilizi e relative pertinenze inedificate come viali di accesso, corti o giardini storici, nelle planimetrie di analisi dello stato di fatto e di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000 e li classifica come zone E1.

Qualora tali insediamenti si presentino in condizioni di degrado in relazione allo stato di conservazione del patrimonio edilizio e delle pertinenze inedificate, essi possono essere dichiarati *zone di recupero* ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della l. n. 457/1978, l. n. 179/1992, l. r. n. 25/1993 (art. 121 e 122) e successive modificazioni nazionali e regionali.

Destinazioni d'uso

Attualmente tali insediamenti svolgono le funzioni più disparate quali residenze permanenti, residenze stagionali, centri residenziali connessi ad aziende agricole, etc..., ma nella maggior parte dei casi sono sottoutilizzati o del tutto inutilizzati con gravi dissesti delle strutture edilizie e conseguenti effetti di degrado dell'ambiente circostante.

Le aziende agricole e gli edifici storici che ne fanno parte possono ospitare attività agrituristiche se hanno i requisiti previsti dalla l. r. n. 25/1994 attività connesse al turismo rurale (ex Decreto Assessorato Regionale al Turismo 31 luglio 1997, GURS n. 55 del 7 ottobre 1997).

Per questi insediamenti il piano persegue l'obiettivo della tutela, della conservazione del patrimonio edilizio e delle pertinenze inedificate e della riutilizzazione con eventuali cambiamenti di destinazione d'uso, là dove essi risultino abbandonanti o ospitino funzioni inadatte come stalle e ovili o abbiano perduto del tutto il riferimento all'attività agricola.

Oltre alla funzione residenziale e a quelle connesse con le attività delle aziende agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, singole o miste:

- *Attrezzature per il turismo, la ricettività e la fruizione della natura* come alberghi, pensioni, trattorie, pubblici esercizi (ristoranti, bar etc...), uffici turistici, centri di ricettività connessi a parchi di campeggio, centri di assistenza per percorrere itinerari turistici o compiere trekking a piedi o a cavallo, birdwatching, etc...;

- *Attrezzature a servizio della vita associata, delle attività culturali e del tempo libero* come centri sociali, biblioteche, istituti di ricerca, musei, sedi espositive al coperto e all'aperto, centri culturali polivalenti, centri di culto e di attività socio-culturali per comunità immigrate e/o non cattoliche, sedi per spettacoli al coperto e all'aperto sedi di associazioni culturali, circoli ricreativi, etc...;

- *Attrezzature per attività socio-sanitarie* come case-albergo, case-protette, ostelli per la gioventù, comunità alloggio per anziani, centri di prima accoglienza, case di cura, beauty farms, etc...;

- *Attrezzature commerciali e produttive* come laboratori artigianali, sedi di esposizione e vendita di prodotti artigianali locali;

- *Attrezzature per lo sport* come circoli sportivi e impianti sportivi

Normativa di progetto

Il piano definisce tali insediamenti e le aree di pertinenza come zone E1 puntuali e prevede una doppia normativa:

1. quella vigente per gli edifici storici puntuali denominati zone E1 localizzate nel territorio agricolo;

2. quella vigente per gli edifici storici puntuali denominate zone E1 inglobate nell'espansione urbana, confinanti con zone omogenee residenziali e altre previsioni di PRG (strade, altre previsioni funzionali, etc...).

Le previsioni progettuali sono disegnate per gli insediamenti compresi nelle planimetrie di progetto in scala 1/2.000 ma valgono come esempi metodologici per gli insediamenti individuati nelle planimetrie di analisi e di progetto in scala 1/10.000 e per quelli non individuati che presentino le stesse caratteristiche per gli immobili descritti al precedente punto 1;

Se i proprietari dimostrano attraverso una semplice documentazione grafica e fotografica che gli insediamenti storici individuati nelle planimetrie di analisi dello stato di fatto e di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000 non hanno più i requisiti di pregio sopra descritti, gli insediamenti storici puntuali saranno considerati semplici costruzioni in verde agricolo e dovranno sottostare alla disciplina contenuta nell'art. 42 delle presenti norme.

1. Norme per gli edifici storici puntuali denominati zone E1 localizzate nel territorio agricolo.

In riferimento alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione delle strutture edilizie gli interventi ammessi sono quelli consentiti dalle lettere a) b) c) d) e dell'art. 20 della l. r. n. 71/78 oltre il consolidamento statico delle strutture portanti; in ogni caso non è consentita la demolizione sino a quando non si sarà provveduto alla catalogazione che individuerà gli immobili azzonati E1 meritevoli di tutela.

I cortili e le altre pertinenze costituite da aree libere o sistemate a verde sono inedificabili e per essi vanno previsti interventi di restauro, di ripristino o di rifacimento dei materiali di finitura e della vegetazione. Non è consentito alterare i tracciati storici di accesso alle costruzioni storiche e abbattere le relative alberature.

Non è consentito realizzare nuove costruzioni a una distanza minore di ml. 5,00 dalle murature esterne degli edifici storici.

Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, al fine di una migliore utilizzazione degli edifici o dei complessi edilizi, se l'altezza utile lo consente è ammesso aumentare la superficie utile interna attraverso la creazione di soppalchi, fino al 70% della superficie perimetrata dalle murature storiche, distaccandosi dai punti di attacco di volte o archi e dalle bucatore esistenti nelle murature. L'interpiano e l'altezza libera possono essere inferiori di quelli previsti per le nuove costruzioni secondo quanto indicato nell'art. 7 del Regolamento edilizio.

2. Norme per gli edifici storici puntuali denominati zone E1 inglobati nell'espansione urbana, confinanti con zone omogenee residenziali, viabilità esistente e altre previsioni di PRG.

In riferimento alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione delle strutture edilizie gli interventi ammessi sono quelli consentiti dalle lettere a) b) c) d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/78 oltre il consolidamento statico delle strutture portanti, in ogni caso non è consentita la demolizione sino a quando non si sarà provveduto alla catalogazione che individuerà gli immobili azzonati E1 meritevoli di tutela.

Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso, al fine di una migliore utilizzazione degli edifici o dei complessi edilizi, se l'altezza utile lo consente è ammesso aumentare la superficie utile interna attraverso la creazione di soppalchi, fino al 70% della superficie perimetrata dalle murature storiche, distaccandosi dai punti di attacco di volte o archi e dalle bucatore esistenti nelle murature di almeno cm. 100. L'interpiano e l'altezza libera possono essere inferiori di quelli previsti per le nuove costruzioni secondo quanto indicato nell'art. 7 del Regolamento edilizio.

I cortili e le altre pertinenze costituite da aree libere o sistemate a verde sono inedificabili e per essi vanno previsti interventi di restauro, di ripristino o di rifacimento dei materiali di finitura e della vegetazione. Non è consentito alterare i tracciati storici di accesso alle costruzioni storiche e abbattere le relative alberature.

Nel caso che questi edifici o complessi edilizi confinino da uno o più lati con il territorio agricolo non è consentito realizzare nuove costruzioni a una distanza minore di ml. 5,00 dalle murature esterne degli edifici storici.

Per la trasformazione delle aree circostanti non confinanti con il territorio agricolo valgono infatti le previsioni del PRG; per la realizzazione di eventuali nuove costruzioni nelle aree circostanti valgono le previsioni del PRG e salvo quanto non appositamente specificato nelle norme e nei grafici, vale la normativa generale sui distacchi.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

Gli interventi possono essere attuati tramite intervento edilizio diretto sulla base di progetti unitari.

Il Consiglio comunale delibererà i criteri di classificazione degli insediamenti storici puntuali.

Art. 17

Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)

Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968.

A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzioni) rimangono poco al di sotto dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra.

Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorché non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta nell'art. 15 o nell'art. 16 delle presenti Norme. Detti edifici sono quelli costruiti in data antecedente al 1942.

Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta l'edificazione (sviluppo organico degli insediamenti, attuazione del P. d. F., abusivismo edilizio, etc...), del ruolo differenziato che tali zone svolgono nel contesto urbano e delle previsioni progettuali del PRG, le zone B, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, sono state articolate nelle seguenti sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Nubia: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Dattilo: sottozone B1, B2.

In tutte le sottozone B è ammessa l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso singole concessioni solo quando i lotti siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognatura), ovvero quando il richiedente si impegna a realizzarle e a cederle gratuitamente al Comune,

contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra.

Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui *lotti interclusi* previste al punto II) dell'art. 39 della l. r. n. 19 del 1972.

In assenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto II) dell'art. 39 della l. r. n. 19 del 1972, l'obbligo della lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000.

Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG. Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadano nell'ambito della stessa zona omogenea.

Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B nei seguenti casi:

1. Ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 20 della legge regionale n. 71/78;
2. Sopraelevazione di edifici esistenti semprechè tale sopraelevazione sia di modesta volumetria.

In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'intervento da realizzare, apponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto sulla concessione.

L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

Art. 18

Zona B1 (ambito urbano consolidato di Paceco)

La zona B1 comprende l'espansione urbana realizzata prevalentemente nel secondo dopoguerra ed è individuata nelle tavole di progetto in scala 1/2.000. Essa si è configurata in parte come sviluppo dell'abitato esistente, in parte come attuazione del Programma di fabbricazione.

Per essa valgono le disposizioni generali previste nell'art. 17 per l'insieme delle zone B salvo quanto diversamente specificato.

Nell'ambito di tale zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nella zona B1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

La zona B1 svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito della zona B1 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14. e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Si tratta di una zona in gran parte saturata in cui è consentito il recupero e la riqualificazione dell'edilizia esistente. Possono essere consentiti interventi di

completamento del costruito all'interno di singoli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico.

Al fine di pervenire a una razionale rifusione di più unità edilizie si può derogare dai parametri previsti nel Regolamento edilizio per le nuove costruzioni relativamente all'interpiano e alle altezze libere del piano terreno e dei piani in elevazione (v. art. 7 del R.E.).

Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B1, anche non evidenziati graficamente, sono inedificabili.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista.
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza
- Rispetto dell'allineamento esistente solo per gli edifici prospicienti su strade di larghezza superiore a metri 10,00 e comunque in accordo con la normativa contenuta nella legge antisismica n. 64 del 1974 e successive modificazioni.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art. 19

Zone B2 (ambiti periurbani di Paceco)

Le zone B2 comprendono le espansioni urbane sviluppatasi in maniera disordinata lungo alcuni assi viari ai margini del centro abitato. Esse si configurano in parte come attuazione del Programma di fabbricazione, in parte come aggregazioni di edifici abusivi prevalentemente residenziali; sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Gli allineamenti delle costruzioni si attestano o lungo il ciglio stradale o sono determinati dalla geometria del lotto edificabile, senza altra regola o indizio di sistemazione urbanistica. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B2 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso

a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Sono state classificate come zone B2 i seguenti ambiti edificati:

- Zona B2/1. Comprende una zona a nord del centro abitato ubicata lungo la strada statale 115, nei pressi del previsto centro commerciale.

- Zona B2/2. Comprende due zone a nord del centro abitato a cavallo della via Drago Di Ferro:

- Zona B2/3. Comprende cinque ambiti più o meno edificati gravitanti su villa Serraino.

- Zona B2/4. Comprende un'area a ovest del centro abitato sita lungo la statale 115.

- Zona B2/5. Comprende due ambiti più o meno edificati localizzati a ovest del centro abitato lungo la statale 115.

- Zona B2/6. Comprende un ambito parzialmente edificato a nord-est del centro abitato sorto lungo via Case Popolari.

- Zona B2/7. Comprende un piccolo ambito edificato sito sulla via Circonvallazione est.

- Zona B2/8. Comprende un ambito parzialmente edificato delimitato dalla strada statale 115 e dalla via Circonvallazione est.

Destinazioni d'uso

Le zone B2 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zone B2 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14. e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Si tratta di zone in cui l'edificazione si presenta molto disordinata. In esse possono essere consentiti interventi di recupero e riqualificazione dell'edilizia esistente, interventi di completamento del costruito all'interno di singoli lotti, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B2 sono inedificabili.

- Gli allineamenti delle nuove costruzioni devono essere riordinati attestandosi sull'allineamento prevalente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 3 mc. x mq.

- Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq. solo nel caso di costruzione di alberghi con vincolo di destinazione d'uso registrata e trascritta nelle forme di legge, fermi restando tutti gli altri indici e parametri.

- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica.

- Numero dei piani fuori terra: 3

- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista

- Lotto minimo: non fissato.

- Rapporto di copertura: non fissato.

- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipi edilizi: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa isolata con giardino privato.

- Rispetto dell'allineamento prevalente ove compatibile con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art. 20

Zona B3 (contrada Sapone - Paceco)

La zona B3 comprende l'espansione urbana sviluppatasi a sud del centro abitato tra la via Sapone e la via Castelvetro ed è individuata nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Essa si configura in parte come attuazione del Programma di fabbricazione (ambito confinante con la zona B1), in parte come aggregazione di edifici abusivi prevalentemente residenziali realizzati all'interno di isolati ritagliati da una rete viaria a maglia ortogonale che prolunga la rete viaria esistente.

Gli allineamenti delle costruzioni si attestano prevalentemente lungo il ciglio stradale. In tale zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nella zona B3 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

La zona B3 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zona B3 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Si tratta di una zona non completamente urbanizzata in cui si manifestano carenze nell'ambito dell'urbanizzazione primaria che deve essere integrata e completata. L'edificazione si presenta molto disordinata e necessita di interventi di riqualificazione e riordino. In essa possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la cubatura. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B3 sono inedificabili.

Gli allineamenti delle nuove costruzioni devono essere riordinati attestandosi sull'allineamento prevalente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 2,5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica.
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista.
- Lotto minimo: non fissato.
- Rapporto di copertura: non fissato.
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipi edilizi: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza, casa isolata con giardino privato o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza.

Rispetto dell'allineamento prevalente ove ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art. 21

Zone B4 (ambiti periferici - Paceco)

La zonizzazione B4 comprende una costellazione di aggregati edilizi realizzati totalmente al di fuori del Programma di fabbricazione, tranne un ambito caratterizzato dalla presenza prevalente di edilizia residenziale pubblica (zona B4/4). Si tratta in ogni caso di zone periferiche per lo più distanti dal centro abitato; esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Gli allineamenti delle costruzioni si attestano o lungo il ciglio stradale o sono determinati dalla geometria del lotto edificabile, senza altra regola o indizio di sistemazione urbanistica. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B4 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Sono state classificate come zone B4 i seguenti ambiti edificati:

- Zona B4/1. Comprende una zona fittamente edificata, incuneata all'interno della zona D a nord di Paceco.
- Zona B4/2. Comprende un'aggregazione di edifici per lo più residenziali ubicati sull'altura di Cipponeri realizzati abusivamente. Si tratta di un ambito particolarmente delicato perché interessato da vistosi fenomeni di dissesto, evidenziato nello studio geologico e riportato nelle tavole di piano. L'area sottostante presenta inoltre una formazione di macchia mediterranea evidenziata nello studio agricolo-forestale ed è ritenuta di interesse archeologico.

- Zona B4/3. Comprende un ambito edificato sorto alla fine della via Case Popolari al di sotto della quota del piano stradale.
- Zona B4/4. Comprende un'area fittamente edificata a ovest del centro abitato sita lungo la strada comunale Paceco-Nubia, costituita prevalentemente da edilizia residenziale pubblica.
- Zona B4/5. Comprende un ambito edificato sorto a sud del centro abitato lungo la statale 115.
- Zona B4/6. Comprende un ambito edificato sorto lungo via Seniazza a sud del centro abitato.
- Zona B4/7. Comprende un piccolo ambito edificato lungo via Seniazza a sud del centro abitato.
- Zona B4/8. Comprende un piccolo ambito edificato lungo via Seniazza a sud del centro abitato.

Destinazioni d'uso

Le zone B4 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zone B4 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti.

Si tratta di zone fittamente e disordinatamente edificate in funzione della geometria e dell'estensione dell'area di proprietà, che hanno bisogno del completamento dell'urbanizzazione primaria. In esse possono essere consentiti interventi di recupero e riqualificazione dell'edilizia esistente e interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico.

Nell'ambito B4/2 relativo all'insediamento abusivo di Cipponeri l'attività edilizia deve essere limitata alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Eventuali interventi edilizi più impegnativi come demolizioni e ricostruzioni o integrazioni volumetriche non possono essere realizzati se prima non si attua un intervento complessivo di consolidamento del terreno.

Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nelle zone B4 sono inedificabili.

Gli allineamenti delle eventuali nuove costruzioni devono essere riordinati attestandosi sull'allineamento prevalente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto.

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipi edilizi: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa isolata con giardino privato.

- Rispetto dell'allineamento prevalente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art. 22

Zone C (zone di espansione - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)

Le zone C comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o al completamento di quelli esistenti che non hanno i requisiti per essere classificati come zone B secondo l'art. 2 del D. Int. n.1444 del 2.4.1968.

In tale zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati di progetto del PRG di cui è comunque vietata la demolizione.

In considerazione del ruolo differenziato che tali zone svolgono nel contesto urbano e delle previsioni progettuali del PRG, le zone C, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo sono state articolate in sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone C1, C1/P e C2.

Ambito urbano di Nubia: sottozone C1, C2, C3, C4 e C5.

Ambito urbano di Dattilo: sottozone C1, C1/P e C2.

Nelle zone C si possono realizzare edifici residenziali privati, edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale stagionale, alberghi, strutture ricettive all'aperto come parchi di campeggio. Nelle zone C l'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano attuativo (lottizzazione) da redigere secondo le prescrizioni contenute negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme.

Nelle zone C in caso di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente, valgono le previsioni progettuali del PRG.

Le zone C1/P sono destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Art. 23

Zone C1(ambito urbano di Paceco)

Le zone C1 comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti a zone edificate o in corso di completamento.

Essi si dividono in una serie di sottozone C1 destinate all'edilizia privata e in due sottozone C1/P destinate all'edilizia residenziale pubblica. Queste ultime sono ubicate rispettivamente a nord-ovest dell'abitato in prossimità del quartiere di edilizia pubblica esistente e a sud del centro urbano lungo la via Sapone.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in generale tutte quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico secondo gli indici e i parametri progettuali previsti dal PRG. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: gli edifici da realizzare sulle strade esistenti devono rispettare la regola dell'allineamento prevalente delle costruzioni preesistenti sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni devono arretrarsi dal ciglio delle strade esistenti o di progetto secondo quanto disposto dal punto 3), art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968, integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi di norma all'intera zona omogenea così come individuata nel PRG. Possono

essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta purché ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme.

Art. 24

Zona C2 (insediamento abusivo contrada Platamone - Paceco)

La zona C2 comprende l'insediamento residenziale realizzato in contrada Platamone, ad ovest del centro urbano totalmente al di fuori del Programma di fabbricazione; essa è individuata nella tavola di progetto in scala 1/2.000.

Per tale zona valgono le disposizioni generali previste dall'art. 22 salvo quanto diversamente specificato.

L'insediamento si è configurato come attuazione di due lottizzazioni occulte e non coordinate tra loro. Quella a nord comprende l'area dove sorgeva la grandiosa villa Platamone (totalmente distrutta) di cui rimangono tracce nei filari pini marittimi, in alcuni piloni monumentali di accesso alla proprietà e nei resti ancora lussureggianti del parco di pertinenza della villa concentrati all'interno di uno degli isolati ritagliati dalla lottizzazione del fondo. Questa lottizzazione presenta un abbozzo di tracciato viario a maglia ortogonale con fondo sterrato. Quella a sud confina con una strada campestre preesistente e presenta un tracciato viario a maglia ortogonale orientato in maniera diversa.

In questa zona brani di campagna coltivata, casolari, costruzioni precarie, modeste abitazioni unifamiliari e qualche officina convivono con ricche ville signorili circondate da giardini privati parimenti partecipi di una situazione complessiva di degrado e squallore. Possono ricadere in tale ambito anche edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle trasformazioni della zona elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

La zona C2 svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti Norme e in generale quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Si tratta di una zona edificata parzialmente e in maniera disomogenea in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno degli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili. Non è consentito ridurre o abbattere il verde storico privato facente parte del parco della ex villa Platamone. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona C2 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1 mc. x mq. Per la realizzazione di alberghi l'indice di densità fondiaria può essere elevato a 1,5 mc. x mq. apponendo vincolo di destinazione d'uso registrata e trascritta nelle forme di legge e fermi restando gli altri indici e parametri.

- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini, nell'ambito di utilizzazione dell'indice di densità fondiaria.
- Le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3), art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968, integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi di norma a un intero isolato ricadente nella zona omogenea. Possono essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta purché ciò non pregiudichi diritti di terzi. Possono essere presentate anche lottizzazioni riguardanti singoli lotti residui da parte di singoli proprietari purché ciò non pregiudichi diritti di terzi.

Per il contenuto dei progetti di lottizzazione si fa riferimento a quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme.

Art. 25

Zone B1 (ambito urbano di Nubia)

Le zone B1 si sviluppano prevalentemente lungo via Garibaldi e lungo via Libertà e derivano in parte da processi naturali di espansione dell'abitato esistente, in parte dall'attuazione delle previsioni del Programma di fabbricazione. Esse rappresentano l'ambito urbano di Nubia e sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito di tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Le zone B1 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zone B1 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di riqualificazione e potenziamento dell'urbanizzazione primaria. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante

e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli lotti, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B1 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,8 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera unifamiliare o bifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza o casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza.
- Rispetto dell'allineamento prevalente esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione quando esistano i requisiti previsti dall'art. 21 della l. r. 71/1978 (esistenza dell'urbanizzazione primaria ed efficacia delle previsioni di urbanizzazione secondaria).

Art. 26

Zone B2 (tratto terminale via Libertà - Nubia)

Le zone B2 comprendono un ambito periferico dell'insediamento sorto alla fine della via Libertà in parte come attuazione del Programma di fabbricazione, in parte al di fuori.

Esse rappresentano l'ambito urbano principale di Nubia e sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito di tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati

nelle zone B2 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Le zone B2 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zone B2 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14. e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di riqualificazione e potenziamento dell'urbanizzazione primaria. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli lotti, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nelle zone B2 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera unifamiliare o bifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza o casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza.
- Rispetto dell'allineamento prevalente esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni).
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art.27

Zone B3 (borgo Piacentino – Nubia)

Le zone B3 comprendono l'ambito urbano sviluppatosi prevalentemente in attuazione delle previsioni del Programma di fabbricazione lungo via Dante Alighieri nella località denominata "Borgo Piacentino". Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito di tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta a proposito degli articoli 15 e 16 delle presenti norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B3 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc...che non possono essere demoliti ma sottoposti a interventi di recupero.

Destinazioni d'uso

Le zone B3 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito delle zone B3 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di riqualificazione e potenziamento dell'urbanizzazione primaria. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli lotti, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nelle zone B3 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto approsso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,2 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza.
- Rispetto dell'allineamento prevalente esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Se non esiste un allineamento le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione.

Art. 28

Zone B4 (insediamenti abusivi Nubia)

Le zone B4 comprendono diversi nuclei di insediamenti residenziali realizzati al di fuori delle previsioni del Programma di fabbricazione. Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito di tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B4 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Le zone B4 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Si tratta in parte di residenze stagionali, ma non potendo definirne con precisione il numero si è preferito considerarle globalmente come residenze permanenti. Nell'ambito delle zone B4 sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti Norme e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di zone in gran parte sature in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno di singoli lotti, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nelle zone B4 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,1 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato.
- Rapporto di copertura: non fissato.
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipo edilizio: casa unifamiliare o bifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza o casa isolata con giardino di pertinenza.

- Rispetto dell'allineamento prevalente esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Se non esiste un allineamento prevalente le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione quando esistano i requisiti previsti dall'art. 21 della l. r. 71/1978 (esistenza dell'urbanizzazione primaria ed efficacia delle previsioni di urbanizzazione secondaria).

Art. 29

Zone C1 (ambito urbano di Nubia)

Le zone C1 comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti alle zone edificate o in corso di completamento su via Garibaldi e su via Libertà. Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in generale tutte quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria.

Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1 mc. x mq.

- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica.
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato.
- Rapporto di copertura: non fissato.
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera unifamiliare o bifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, locali tecnici, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: gli edifici da realizzare sulle strade esistenti devono rispettare la regola dell'allineamento prevalente delle costruzioni preesistenti sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Se non esiste un allineamento prevalente le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi all'intera zona omogenea così come individuata nel PRG. Possono essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta purché ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti norme.

Art. 30

Zone C2 (borgo Piacentino - Nubia)

Le zone C2 comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti alle zone edificate o in corso di completamento ubicate su via Dante Alighieri e su via Vannella. Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C2 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso

elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in generale tutte quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria.

Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 0,8 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica.
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato.
- Rapporto di copertura: non fissato.
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: gli edifici da realizzare sulle strade esistenti devono rispettare la regola dell'allineamento prevalente delle costruzioni preesistenti sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Se non esiste un allineamento prevalente le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi di norma all'intera zona omogenea così come individuata nel PRG. Possono essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta purché ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme.

Art. 31

Zone C3 (residenza stagionale)

Le zone C3 sono ubicate lungo via Garibaldi e sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree agricole destinate alla realizzazione di edifici residenziali stagionali.

Interventi consentiti

E' prevista la costruzione di edifici residenziali isolati a bassa densità con carattere di residenza stagionale.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

La nuova edificazione deve essere realizzata rispettando i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 0,35 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Rapporto di copertura: non superiore al 25%
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa privata (lottizzazioni) che interessino aree di qualsivoglia estensione sempre che ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti norme.

Art. 32

Zone C4 (Alberghi)

Le zone C4 comprendono tre sottozone di cui una ubicata nel tratto terminale di via delle Saline e due lungo via Dante Alighieri; esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Destinazione d'uso

Si tratta di aree agricole destinate alla realizzazione di edifici alberghieri.

Interventi consentiti

E' prevista la costruzione di strutture ricettive come alberghi, residences, ostelli della gioventù, con vincolo di destinazione registrato e trascritto nelle forme di legge.

Normativa di progetto

La nuova edificazione deve essere realizzata rispettando i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 0,75 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Superficie minima di intervento urbanistico: lotto compreso tra 4.000 e 5.000 metri quadri.
- Rapporto di copertura: non fissato
- Tipo edilizio: edificio a sviluppo lineare; a corte interna, a più corti
- Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 40% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi di norma all'intera zona omogenea così come individuata nel PRG. Possono essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta assumendo come superficie minima da sottoporre a progetto unitario di lottizzazione una superficie variabile da 4.000 a 5.000 metri quadri, sempre che ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti norme.

Art. 33

Zona C5 speciale (parco di campeggio)

La zona C5 riguarda la previsione di un Parco di campeggio gravitante intorno all'insediamento storico puntuale di Casa Staiti, da definire progettualmente ai sensi della l. r. n. 14/1982, l. r. n. 27/1996 e art. 15 della l. r. n. 71/1978. Esso è individuato nelle tavole di progetto in scala 1/2.000

Destinazioni d'uso

Si tratta di un'area attualmente agricola di circa 80.000 metri quadri all'interno della quale si trova l'insediamento storico puntuale E1 denominato Casa Staiti. Su quest'area si prevede la realizzazione di un campeggio finalizzato ad ospitare turisti alloggiati in tende, roulotte e camper da posizionare su apposite piazzole. E' prevista la realizzazione di ristorante, bar, spaccio alimentare, tabacchi, servizi igienici, attività commerciali, impianti e servizi necessari idonei .

Riguardo a Casa Staiti e all'ambiente circostante valgono le prescrizioni progettuali e le destinazioni d'uso previste dall'art. 16 delle presenti norme.

Interventi consentiti

E' autorizzata la riutilizzazione della Casa Staiti per la localizzazione delle attrezzature di cui sopra purché ciò risulti compatibile con il mantenimento del tipo edilizio e con il restauro dell'edificio. Sono consentiti interventi di modificazione del suolo che non ne alterino la permeabilità rispettando l'indice di permeabilità appresso indicato. Devono essere realizzate alberature con essenze ad alto fusto di tipo mediterraneo nelle aree di parcheggio e nelle aree destinate alle piazzole per tende, roulotte e campers. Possono essere realizzati pergolati e tralicci con strutture traforate in ferro o in legno per la sosta all'aperto. E' consentito realizzare uno o più impianti all'aperto per l'esercizio del nuoto per adulti e bambini. E' consentita la realizzazione di manufatti in muratura da destinare alla ricettività turistica (bungalows). Eventuali nuovi manufatti in muratura possono essere destinati anche alle attrezzature e ai servizi generali che non possono essere localizzati all'interno della Casa Staiti. Non è consentito abbattere le alberature esistenti.

Normativa di progetto

Per quanto riguarda Casa Staiti la normativa di progetto è contenuta nell'art. 16 delle presenti Norme.

La progettazione complessiva del parco di campeggio è regolata dai seguenti indici e parametri.

Indice di densità territoriale: 0,10 mc. x mq.

- Altezza massima: ml. 4,00 alla linea di gronda.

- Indice di permeabilità: 80%

- Numero dei piani fuori terra: 1

- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista

- Rapporto di copertura: 10%

- Recinzione: deve essere realizzata una recinzione lungo tutto il perimetro dell'insediamento; essa sarà costituita da una base in muratura per un'altezza di cm. 40 e da una cancellata in ferro alta ml. 1,80.

- Fascia di rispetto: oltre la recinzione deve essere realizzata una fascia di rispetto alberata costituita da essenze arboree di tipo mediterraneo ad alto fusto con uno spessore di ml. 10,00.

- Parcheggi, piazzole e superfici di calpestio: si prevede la realizzazione di un posto macchina per addetto più un posto macchina per ogni piazzola. La superficie di parcheggio risultante sarà ulteriormente incrementata del 10%. Le pavimentazioni di tali superfici saranno realizzate con mattonelle di conglomerato traforate per consentire l'immissione di terra vegetale negli alveoli e mantenere la permeabilità del suolo.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

- Alberature: nelle aree destinate a parcheggi deve essere previsto l'inserimento di 4 alberi di alto fusto ogni 100 metri quadri, disposti in modo da formare una maglia di lato pari a 5 ml. Nella superficie destinata ad ospitare le piazzole dei campeggiatori deve essere previsto l'inserimento di un albero di alto fusto ogni 2 piazzole.

- Arbusti: le piazzole devono essere separate l'una dall'altra da siepi arbustive costituite da specie locali con uno spessore di ml. 1,50.

Modalità di attuazione delle previsioni

L'intervento deve essere attuato mediante progetto unitario di lottizzazione da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 15 della l. r. n. 71/1978 e ai sensi delle disposizioni della l. r. n. 14/1982.

Art. 34

Zone B1 (ambito urbano di Dattilo)

Le zone B1 comprendono l'ambito urbano della frazione agricola di Dattilo che si è sviluppata lungo i due assi viari principali, tra loro ortogonali: l'asse costituito da via G. Garibaldi (che si prolunga in via A. Scuderi) e quello perpendicolare di via Libertà. L'insediamento deriva dai processi di espansione naturale dell'abitato e dall'attuazione del Programma di fabbricazione, tranne la parte meridionale delimitata dalla via Gencheria Fumosa. Le zone B1 sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito di tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone B1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Per le zone B1 valgono le disposizioni contenute nell'art. 17 salvo quanto diversamente specificato.

Destinazioni d'uso

Le zone B1 svolgono prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito di tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti interventi di completamento del costruito all'interno degli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Le aree individuate nel PRG come verde privato sono considerate edificabili e concorrono a determinare la volumetria. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici ricadenti nella zona B1 sono inedificabili.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,8 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica.
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato.
- Rapporto di copertura: non fissato.
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza.

- Distanza dal ciglio stradale: Le nuove costruzioni sulle strade principali devono rispettare l'allineamento esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni sulle strade secondarie esistenti devono allinearsi con l'allineamento prevalente, ove ciò non contrasti con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni da edificare sulle strade di progetto devono distanziarsi dal filo stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione quando esistano i requisiti previsti dall'art. 21 della l. r. 71/1978 (esistenza dell'urbanizzazione primaria ed efficacia delle previsioni di urbanizzazione secondaria).

Con riferimento al ricorso presentato dalla Sig.ra Spada Rosaria si precisa quanto segue:

Osservazione/opposizione della Sig. Spada Rosaria n. 103 (Dattilo). L'opposizione non è accoglibile, in contrasto con quanto disposto nella Delibera del C.C. n. 82 del 14.06.2005 che ne prevedeva l'accoglimento. Infatti dalla verifica catastale effettuata si è rilevato che la proprietà dell'opponente confina con la linea del canale. Pertanto non si può procedere tecnicamente all'accoglimento dell'opposizione.

Art. 35

Zona B2 (Baglio Vecchio – Dattilo)

La zona B2 comprende un nucleo abitato di antica formazione costituito da un insediamento storico puntuale denominato Baglio Vecchio intorno a cui sono sorte altre costruzioni residenziali. La zona B2 è individuata nella tavola di progetto in scala 1/2.000.

Nell'ambito della zona ricade infatti il complesso edilizio storico di tipo rurale denominato Baglio Vecchio che ha mantenuto caratteri riconoscibili nonostante le trasformazioni subite; per esso vale la normativa di intervento descritta nell'art. 16 a proposito delle zone A1 e pertanto tale zona può essere definita "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente. Possono essere stati inglobati nella zona B2 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Per la zona B2, escluso il complesso edilizio storico, valgono le disposizioni contenute nel presente articolo

Destinazioni d'uso

La zona B2 svolge prevalentemente una funzione residenziale che nel piano viene confermata. Nell'ambito di tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in ogni caso tutte le attività compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Sul complesso edilizio storico sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978. Nell'ambito della zona sono consentiti piccoli interventi di completamento, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. Non è consentita la realizzazione di sbancamenti né di piani seminterrati o interrati.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza.
- Distanza dal ciglio stradale: le nuove costruzioni si distaccheranno dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia può essere esercitata tramite singola concessione quando esistano i requisiti previsti dall'art. 21 della l. r. 71/1978 (esistenza dell'urbanizzazione primaria ed efficacia delle previsioni di urbanizzazione secondaria). Nel caso non sussistano i requisiti di cui sopra, deve essere presentato un piano particolareggiato esecutivo di iniziativa privata da convenzionare con il Comune, secondo quanto previsto dagli artt. 9 e 17 delle presenti norme. Può essere presentato in alternativa un piano particolareggiato di recupero dell'intera zona secondo quanto previsto dall'art. 10 delle presenti Norme.

Art. 36

Zone C1 (Dattilo)

Le zone C1 comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti a zone edificate o in corso di completamento. Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Si dividono in una serie di sottozone C1 destinate all'edilizia privata e in una sottozona C1/P destinata all'edilizia residenziale pubblica ubicata a sud dell'abitato.

In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati in tali zone elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in generale tutte quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria.

Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Nelle zone residenziali interessate dal vincolo idrogeologico è vietata la costruzione di piani seminterrati o interrati e gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che potrà prescrivere ulteriori limiti e condizioni.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,2 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.
- Distanza dal ciglio stradale: Le nuove costruzioni sulle strade principali devono rispettare l'allineamento esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni sulle strade secondarie esistenti devono allinearsi con l'allineamento prevalente, ove ciò non contrasti con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni da edificare sulle strade di progetto devono distanziarsi dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni).

Art. 37

Zona C2 (Dattilo Soprano)

La zona C2 comprende un nucleo di abitazioni rurali sorte al di fuori della frazione, lungo la strada comunale Via Garibaldi in direzione Fulgatore. Tale zona era già stata definita dal Programma di fabbricazione come zona di espansione. Il PRG recepisce tale indicazione modificando e razionalizzando il perimetro dell'area. La zona è riportata con una finestra nella tavola di progetto di Dattilo in scala 1/2.000, ma è rappresentata in scala 1/5.000 non essendo stata fornita la cartografia in scala 1/2.000.

In tale zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti norme. Possono essere stati inglobati nella zona C2 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di un'area prevalentemente occupate da colture agricole in cui vengono praticate l'attività agricola e l'allevamento di bovini e ovini. Il PRG prevede di consolidare e razionalizzare la funzione residenziale mantenendo comunque l'identità del piccolo insediamento rurale caratterizzato da una bassa densità. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti Norme e in generale tutte quelle compatibili con la consistenza e il ruolo dell'insediamento.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 0,40 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 2
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipo edilizio: casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.

- Distanza dal ciglio stradale: Le nuove costruzioni devono distanziarsi dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.

- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni). Nell'ambito della lottizzazione devono essere reperite le aree per le opere di urbanizzazione primaria e cioè rete viaria di sezione adeguata, aree per verde primario in quantità di mq. 4,50 per abitante e aree di parcheggio in quantità di mq. 2,5 per abitante.

Art. 38

Zone D (attività produttive)

Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive non agricole, intendendo con attività produttive quelle artigianali, industriali, commerciali, etc... .

Esse sono individuate nelle planimetrie di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000 e si articolano in zone D1 destinate alla realizzazione di impianti produttivi di tipo industriale e artigianale e in una zona D2 destinata alla realizzazione di un centro commerciale.

Art. 39

Zone D1 (insediamenti produttivi)

Nelle zone D1 é consentito realizzare :

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere al coperto e all'aperto purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso al coperto e all'aperto; centri di rottamazione;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- e) officine di riparazione autoveicoli.

All'interno delle zone D1 devono essere previste superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Devono essere previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.

Modalità di attuazione delle previsioni

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano particolareggiato da redigere utilizzando i seguenti indici e parametri:

Normativa di progetto

- Indice di densità fondiaria: 2 mc. x mq.
- Altezza massima delle costruzioni: ml. 10.00 alla linea di gronda, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili
- Lotto minimo : mq.700
- Rapporto di copertura: inferiore o uguale al 35%

- Superficie di parcheggio interna al singolo lotto: 1 metro quadro per ogni 10 mc. di costruzione.
 - Allineamento delle costruzioni: da decidere in sede di piano particolareggiato
 - Distanza delle costruzioni dalle strade e dai confini secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.
 - All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 100.
 - Fermi restando i presenti indici e parametri progettuali i lotti possono ospitare varie attività a servizio dei produttori.
- Nelle more della realizzazione degli interventi, sulle aree di cui al presente articolo è consentita la manutenzione e l'ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti nel rispetto dei parametri fissati qualora sia consentito dagli strumenti attuativi vigenti e dalle norme di settore.

Art. 40

Zone D2 (centro commerciale)

La zona D2 riguarda un'area destinata a un nuovo insediamento commerciale. Essa é individuata nelle planimetrie di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000.

In tale zona si prevede la realizzazione di un "centro commerciale" ai sensi della lettera h) dell'art. 2 della l. r. n. 28 del 22 dicembre 1999 "Riforma della disciplina del commercio" ad opera di imprenditori privati singoli o associati.

Modalità di attuazione delle previsioni

Le previsioni del PRG si attuano tramite la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata unitario (lottizzazione) da convenzionare con il Comune. Il piano di lottizzazione deve comprendere obbligatoriamente le aree confinanti destinate a verde pubblico e a parcheggio oltre che le strade di accesso previste nel PRG.

Normativa di progetto

- Indice di densità fondiaria: 2 mc. x mq.
- Altezza massima delle costruzioni: ml. 10.00 alla linea di gronda
- Numeri dei piani fuori terra: 2
- Superficie di parcheggio interna alla zona D2, escluse le sedi viarie come disposto dall'art. 16 del Decreto Presidenziale 11.7.2000 (Gurs n° 35 del 28.7.2000).
- Rapporto di copertura: inferiore o uguale al 50%
- Allineamento delle costruzioni: da decidere in sede di piano particolareggiato.
 - Distanza delle costruzioni dalle strade e dai confini secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis.

Nelle more della realizzazione degli interventi, sulle aree di cui al presente articolo è consentita la manutenzione degli edifici e degli impianti esistenti e la conduzione agricola.

Art. 41

Zona E (territorio agricolo)

E' classificato e individuato come zona E il territorio comunale nel quale si svolgono attività produttive nell'ambito dell'agricoltura, della zootecnia e attività di lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali.

Il territorio agricolo è attraversato oltre che da tracciati ferroviari e dal tracciato autostradale, da una rete varia costituita essenzialmente da regie trazzere più o meno ammodernate oltre che da una viabilità secondaria a servizio dei fondi agricoli.

Il territorio agricolo costiero, gravitante sulla frazione di Nubia, è gravato da vincolo paesaggistico discendente dal Decreto dell'Assessore Regionale ai BB.CC.AA.AA. del 14.6.1993, pubblicato sulla GURS n. 34 del 17 luglio 1993, e da vincolo paesaggistico ricadente sulle zone A e B della riserva, discendente dall'art. 9 della l. r. n. 71/1995 pubblicata sulla GURS n. 51 del 5.10.1995.

Nell'ambito del territorio agricolo denominato zona E ricadono due aree soggette a vincolo idrogeologico, una riguardante la costiera Siggiaie e una ubicata a nord della frazione di Dattilo.

Secondo lo studio geologico il territorio agricolo presenta alcune aree instabili, faglie accertate e presunte, fenomeni di ruscellamento, processi di denudazione del terreno vegetale e due zone palustri soggette a possibili esondazioni.

Secondo lo Studio agricolo-forestale aggiornato in base alla l. r. 16/1996 in esso ricadono formazioni ripariali connesse alla presenza dei corpi idrici, fasce forestali dovute a imboschimenti di eucalipti, formazioni rupestri e/o di bassa macchia mediterranea.

Il secondo aggiornamento dello Studio agricolo-forestale, redatto in conformità alla l. r. 13/1999 e al DPR 28.06.2000, a differenza del precedente, individua solamente, come "fascia forestale", l'area imboschita ad eucalipto situata sulle sponde dell'invaso artificiale Baiata, con una fascia di rispetto di ml. 50,00.

La parte meridionale del territorio agricolo (contrade Siggiaie e Bordino) costituisce un comprensorio irriguo alimentato dalla diga Rubino facente capo al Consorzio di Bonifica Birgi. La costituzione dell'invaso Baiata ha promosso la formazione di due comprensori irrigui: uno in fase di realizzazione delimitato dal tracciato della ferrovia Trapani-Marsala e dalla statale 115 e l'altro in fase di progettazione che comprende l'area compresa tra l'invaso Baiata e il centro abitato di Paceco fino alla strada provinciale Trapani-Salemi (v. Studio agricolo-forestale).

Nel territorio agricolo ricadono molti laghetti o vasconi di irrigazione, complessi edilizi tra cui quelli descritti nell'art. 16 delle presenti norme e impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli accuratamente censiti nello studio agricolo-forestale. Infine il territorio agricolo, specie in prossimità dei centri abitati è stato eroso da una miriade di piccoli nuclei residenziali che non arrivano comunque a configurarsi come veri e propri agglomerati abusivi. Non mancano aree incolte e aree degradate costituite per lo più da discariche abusive di materiali edilizi e di scarti provenienti dalla lavorazione del marmo.

Le colture più diffuse sono il seminativo, il vigneto e l'oliveto. Quest'ultima è la specie arborea più coltivata ed è tutelata dal D.L.G.L.T. 27 luglio 1945 n. 475 pubblicato sulla GURI n. 104 del 30 agosto 1945 che ne vieta l'abbattimento.

Interventi consentiti di carattere generale

Nella zona E, sono consentiti tutti gli interventi di tipo idraulico-forestale, tutti gli interventi finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio e tutti gli interventi di difesa del suolo atti a contrastare fenomeni di dissesto, dinamiche di

esondazione e ruscellamento, compatibili con la tutela del territorio e con il ripristino degli ecosistemi naturali. A tal fine sono consentiti interventi quali modesti terrazzamenti, drenaggi delle acque meteoriche, arature ortogonali alla linea di ruscellamento, etc.....

Sono consentiti interventi che ridiano naturalità ai corpi idrici quali il torrente Baiata, il Verderame-Quasarano e il fiume Bordino per i quali bisognerebbe ricostituire gli ambienti ripariali e le capacità autodepuranti attraverso interventi di rinaturalizzazione degli argini, basati sulle tecniche dell'ingegneria naturalistica. Le esigenze di natura idraulica tese a scongiurare i pericoli di esondazione o miranti a realizzare programmi di irrigazione dovrebbero convivere con la ricostituzione degli ecosistemi naturali che, oltre ad avere un ruolo funzionale, caratterizzano efficacemente il paesaggio agrario.

Sono auspicabili interventi di salvaguardia della gariga superstite sulla sommità dei timponi e l'avvio di un processo di evoluzione verso la ricostituzione della macchia mediterranea.

Nel territorio agricolo ricadente nella frazione di Nubia è consentito realizzare impianti per la lavorazione del sale e per la piscicoltura (Saline). In tale frazione sono consentiti interventi di riqualificazione delle aree degradate con la rimozione dei materiali accumulati e il recupero della vegetazione alofila.

Sono consentite iniziative aziendali miranti alla produzione di agricoltura biologica e attività agrituristiche ai sensi dell'art. 23 della l. r. n. 71/1978 e della l. r. n. 25 del 9/6/1994 sul turismo rurale, pubblicata sulla GURS n.30 del 1994 e ai sensi del Decreto del 31 luglio 1997 riguardante aiuti al turismo rurale pubblicato sulla GURS n. 55, parte prima, del 7.10.1997.

E' consentito riqualificare la rete viaria esistente a servizio dei fondi agricoli con tecniche rispettose dell'ambiente e del paesaggio per favorire l'accessibilità dei fondi e potenziare una rete capillare di percorsi con valenza ambientale e turistica.

In quest'ambito un'attenzione particolare deve essere data alla manutenzione e alla riconoscibilità delle regie trazzere esistenti e individuate nella cartografia illustrativa dello stato di fatto e di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000.

In tutto il territorio agricolo sono consentiti interventi di recupero e ammodernamento dei complessi rurali a servizio dell'attività agricola, comprese le parti residenziali.

E' consentita la realizzazione di attrezzature a servizio esclusivo della zootecnia, quali ambulatori veterinari, stalle sociali, farmacie veterinarie, farmacie rurali e simili anche utilizzando e ampliando edifici esistenti.

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti di quelle esistenti la distanza dei fabbricati dai tracciati delle strade vicinali non può essere inferiore a ml. 10,00.

Gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 e successive modificazioni.

Le costruzioni di qualsiasi tipo ad eccezione di quelle finalizzate alle sistemazioni idrauliche, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini di fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi delle quantità stabilite dagli artt. 93 e seguenti del R. D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare le costruzioni devono distanziarsi ml. 10,00 dagli argini dei torrenti. La collocazione di alberature dai medesimi deve distanziarsi ml. 4,00.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi o da parte dei proprietari di aziende agricole è consentito

trasferire la volumetria attribuibile a più fondi contigui a un solo fondo purché il terreno di cui si è impegnata la volumetria sia vincolato alla inedificabilità mediante atto notarile trascritto dopo il rilascio della concessione, ma prima del suo ritiro.

In nessun caso è consentito trasferire la volumetria attribuibile ad aree agricole non contigue tra loro o intervallate da proprietà aliene o da strade pubbliche.

L'attività di cava è consentita nel rispetto delle norme di legge che regolano la materia e a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Art 42

Attività edilizia e trasformazioni nella zona E. Destinazioni d'uso.

Nel territorio agricolo denominato zona E sono consentiti i seguenti interventi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia negli edifici esistenti nonché la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria di edifici esistenti costruiti dopo il 1920. E' consentito l'intervento di recupero di edifici esistenti da destinare ad attività di turismo rurale, secondo le disposizioni contenute nel D. Ass. Turismo del 31.07.97 pubblicato sulla GURS n. 55/97. Gli interventi ammissibili al contributo di cui al D. A. 31.07.97 consistono in "recupero e adeguamento funzionale di vecchi edifici rurali, bagli, masserie e casali per destinazione strutture extra –alberghiere compresa la realizzazione di aree per lo sport e il tempo libero sulle aree di pertinenza".

Nel territorio agricolo ricadente nella frazione di Nubia è consentito realizzare manufatti e impianti per la lavorazione del sale e per la piscicoltura (Saline). Nel caso in specie nella progettazione dei manufatti e degli impianti le esigenze di funzionamento prevalgono sulla normativa di progetto appresso indicata e pertanto possono derogare.

1. E' consentita la realizzazione di nuovi manufatti per motivate esigenze aziendali qualora sia dimostrata l'impossibilità di adoperare edifici esistenti mediante recupero e ristrutturazione. E' consentito realizzare costruzioni al servizio dell'agricoltura e della zootecnia, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e simili, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo.

Normativa di progetto

- Distanza delle costruzioni dai confini della proprietà: non inferiore a ml. 5,00.

- Altezza: non superiore a ml. 7,00 metri alla linea di gronda salvo consentire altezze superiori per edifici con funzioni particolari.

- Rapporto massimo di copertura: 1/60.

Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto del rapporto di copertura sopraindicato, sempre che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle esigenze di sviluppo della azienda stessa.

2. E' consentito realizzare impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994 che si riportano:

- rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento
- distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 20
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495
- parcheggi in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata
- rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della l. r. 12 giugno 1976 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della legge regionale 30 aprile 1991 n. 15.

3. E' consentito realizzare nuove costruzioni destinate alla residenza con relative pertinenze quali piscine, pergolati, ecc.. con la prescrizione che tali pertinenze non alterino in modo significativo l'assetto del territorio e si inquadrino nei limiti di un rapporto adeguato rispetto all'uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale.

Normativa di progetto

- Indice di densità fondiaria: non superiore a 0,03 mc. x mq,
- Distanza minima dai confini: ml.7,5
- Altezza massima: ml. 7.00 alla linea di gronda
- Copertura a falde con pendenza del 35% a terrazza praticabile o mista.
- Superficie minima di intervento: mq. 10.000.
- Rapporto di copertura non fissato;
- Piani fuori terra consentiti n° 2;

4. E' consentito realizzare nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, secondo le disposizioni contenute nella l. r. 25/1994. Gli edifici esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della volumetria esistente purché non ricadano nella categoria delle zone E1 normate dall'art. 16. In questo caso l'integrazione volumetrica consentita deve costituire una unità edilizia autonoma dagli edifici esistenti; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quindicesimo dell'area dell'intera azienda.

Normativa di progetto

- Distanza dai confini della proprietà: ml: 15,00
- Altezza massima delle costruzioni: ml.5,00 alla linea di gronda
- Rapporto di copertura: non superiore ad 1/4

6. E' consentito modificare, per documentate necessità di tecnica viabilistica e nell'impossibilità di prevedere tracciati alternativi, i tracciati e l'ampiezza delle regie trazzere esistenti purché ciò non pregiudichi la riconoscibilità dei tracciati storicamente documentati. Le regie trazzere ancorché modificate devono essere tabellate con il numero e le indicazioni toponomastiche originarie.

7. Per documentate esigenze di tecnica della viabilità è consentita la trasformazione delle strade vicinali esistenti in rotabili o ampliarne la sede. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere piccole variazioni planimetriche dei tracciati storici documentati nelle planimetrie catastali e nella cartografia aerofotogrammetrica.

8. Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nella zona E discariche di materiali solidi, purché la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

9. All'interno della zona E ai lati delle strade esistenti, è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme che regolano la materia.

10. All'interno delle stesse zone è consentita l'installazione, da parte degli enti competenti, di cabine elettriche prefabbricate ed impianti simili di piccola dimensione. Le cabine dovranno essere arretrate dal filo stradale di almeno ml. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno ml. 1,50.

Interventi vietati

Non è consentito realizzare opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici locali.

Non è consentito costruire a cavallo delle linee di foglia.

Modalità di attuazione delle previsioni

L'edificazione è subordinata al rilascio della concessione edilizia.

Nelle aree del territorio agricolo ricadenti a qualunque titolo sotto il vincolo della l. n. 1497/1939, ora assorbita nel D.L. 490/1999, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto deve essere preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza.

Serre – Le serre, ai fini di legge, si distinguono in serre mobili e serre fisse. Le serre mobili sono costituite da coperture finalizzate a modificare il microclima per anticipare la produzione e/o a proteggere le colture dalle avversità atmosferiche per

un limitato periodo dell'anno. Le serre si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo.

Le serre mobili e le serre fisse senza cordoli o strutture murarie fuori terra non sono soggette al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione.

Le serre fisse con cordoli e/o strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti a manufatti edilizi e, pertanto, sono assoggettate alle norme previste dall'art. 42 .

Art. 43

Limiti all'attività edilizia e alle trasformazioni nella zona E

Negli ambiti della zona E definiti e individuati nello studio agricolo-forestale ai sensi dell'art. 4 della l. r. n. 16/1996, modificato dalla l. r. n. 13/1999 come boschi, formazioni rupestri e/o bassa e alta macchia mediterranea, formazioni ripariali, e nelle relative fasce di rispetto, riportati negli elaborati di

progetto del PRG in scala 1/10.000 e 1/ 2.000, l'attività edilizia e le trasformazioni del verde agricolo sono disciplinati dall'art. 10 della l. r. n. 16/1996 modificato dalla l. r. n. 13/1999.

In attesa del decreto del Presidente della Regione, finalizzato a determinare i criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, ripariali e della macchia mediterranea, che doveva essere emanato entro 60 giorni dall'emanazione della l. r. n. 13/1999, tali ambiti sono individuati nello studio agricolo-forestale che è stato recepito nel PRG.

In particolare ai sensi dell'art. 10 della l. r. n. 16/1996 modificato dalla l. r. n. 13/1999:

- Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi

- Nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente e dalle presenti norme per il territorio agricolo (zona E).

- Nelle fasce forestali e nelle relative fasce di rispetto inglobate all'interno di parchi suburbani e territoriali l'edificazione è limitata alla sola realizzazione di strutture finalizzate alla fruizione pubblica dei parchi.

- Le zone di rispetto di cui sopra sono soggette di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della l. n. 1497/1939, ora assorbita nel D.L. 490/1999.

Deve essere salvaguardato l'assetto geomorfologico dei "timponi" che caratterizzano il paesaggio agricolo del territorio comunale e pertanto sono vietati sbancamenti e altre vistose modificazioni della configurazione naturale dei "timponi".

Negli ambiti del territorio agricolo o destinato a parco territoriale individuati secondo lo studio geologico come aree instabili, devono essere effettuati appositi interventi di consolidamento del terreno secondo tecniche di ingegneria naturalistica. E' vietata qualsiasi forma di edificazione fino a quando non vengano raggiunte e verificate condizioni di stabilità.

Nei comprensori irrigui sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 42 con i limiti derivanti dai vincoli di carattere generale riportati nell'art. 41 purché rientranti nell'ambito di Piani di sviluppo aziendale.

Negli ambiti del territorio agricolo assoggettati al vincolo idrogeologico di cui al R. D. n. 3267/1923 l'esecuzione degli interventi è subordinata allo specifico nulla-osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Con l'emanazione del DPR 28.06.2000 di attuazione della l. r. n. 13/1999, e la redazione del Secondo aggiornamento dello Studio Agricolo Forestale, le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua e le fasce di rispetto relative ai timponi vengono cassate.

Per le stesse ragioni viene ridotta a ml. 50,00 la fascia di rispetto intorno alla formazione boschiva dell'invaso Baiata.

Art. 44

Zone F (attrezzature e servizi di interesse generale)

Le zone F comprendono le aree destinate alle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto di interesse generale e che possono anche essere di ambito sovracomunale.

Esse si articolano in aree denominate F1, F2, F4 che concorrono alla formazione dello standard di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968 e in aree denominate F3 non regolamentate dal Decreto.

Le zone F1, F2, F3 e F4 sono individuate con una campitura e una sigla negli elaborati grafici di progetto in scala 1/10.000 e in scala 1/2.000, ove comprese nella cartografia a tale scala.

Le aree denominate F1 riguardano le previsioni di:

Scuole secondarie superiori: Sup

Le aree F2 riguardano:

il **Campo Sportivo Comunale** esistente (CSC)

e la previsione dei parchi territoriali e suburbani:

Parco territoriale suburbano Baiata: PTB

Parco suburbano archeologico: Timpone Castellazzo: PTC

Le aree denominate F3, riguardano le previsioni delle seguenti attrezzature e impianti di interesse generale:

Centro fieristico zootecnico (Dattilo): CFZ

Centro per la commercializzazione dei prodotti agricoli (Dattilo): CPA

Discariche di inerti (Dattilo): Din

Area per interrimento carcasse animali (Dattilo): AIA

Depuratore acque reflue previsto dal PARF (Dattilo): DAR 2

Area attrezzata per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (via Portelli Siggiaie): LCPA

Attrezzatura a servizio della Riserva (Nubia): ASR

Eliporto (Nubia): EP

Serbatoio idrico (Nubia): SIN

Serbatoio idrico (Paceco): SIP

Centro ippico (Paceco)

Area per il circo (Paceco): ACir

Cimitero con ampliamento (Paceco)

Serbatoio idrico Consorzio Birgi: SCB

Depuratore acque reflue (Paceco): DAR 1

Autoparco comunale (Paceco): AP

Mattatoio (Paceco): M

Azienda agricola finalizzata al recupero del patrimonio genetico delle varietà indigene delle colture orticole ed arboree più diffuse nell'agro pacecoto (Paceco): AGR.

Risanamento ambientale, bonifica e consolidamento del timpone Vosca (ex discarica intercomunale R.S.U.): RAm

Le aree F4 riguardano le attrezzature sanitarie esistenti (Poliambulatorio) e la previsione di una Residenza sanitaria assistenziale per soggetti anziani:

Unità sanitaria locale e poliambulatorio: USL

Residenza sanitaria assistenziale per soggetti anziani: RSA

Normativa di progetto delle nuove costruzioni

Scuole secondarie superiori

- Indice di densità fondiaria: 2,5 mc. x mq.

- Fascia di inedificabilità: ml. 5 lungo il perimetro della zona da sistemare a verde con alberi d'alto fusto e siepi arbustive di essenze mediterranee.

- Altezza massima: ml.8,00 alla linea di gronda

- Rapporto di copertura: non fissato

Parco territoriale suburbano Baiata

Il parco comprende due ambiti di intervento:

- l'ambito lacustre intorno all'invaso Baiata di cui il Comune ha predisposto il progetto preliminare inserito nel Programma triennale delle opere pubbliche. Tale ambito interessa aree già di proprietà pubblica e il parco lacustre sarà realizzato tramite un progetto unitario basato sullo sviluppo del progetto preliminare. In fase di attuazione sarà consentita la graduale sostituzione degli eucalipti esistenti con essenze arboree e arbustive delle specie locali secondo le indicazioni dello studio agricolo forestale.

- l'ambito fluviale a sviluppo lineare che dall'invaso Baiata arriva alla Riserva delle Saline e al mare. L'andamento lineare del parco acquista maggiore spessore in alcune aree evidenziate nella cartografia di progetto, tra cui l'area a cavallo del fiume Baiata all'altezza dell'altura di Cipponeri.

Data l'ampiezza della previsione e la complessità dei problemi presenti in tale ambito (dissesti e instabilità dei terreni, ritrovamenti archeologici, inquinamento del corpo idrico, presenza incompatibile di ricoveri per animali, etc ...) il parco fluviale sarà realizzato per fasi attraverso la redazione di diversi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, individuati dal Comune in relazione alle risorse finanziarie disponibili e a una scala di priorità degli interventi. Il parco fluviale integrerà il parco lacustre in una prospettiva unitaria di riqualificazione e di fruizione pubblica del contesto interessato.

I piani particolareggiati dovranno precisare quali aree saranno preordinate all'espropriazione e quali potranno conservare l'uso agricolo (tramite convenzione con i privati) e dovranno coniugare gli aspetti di difesa del suolo e di tutela ambientale con quelli della fruizione del verde, del godimento del tempo libero e dello svolgimento di attività ricreative.

Particolare cura dovrà essere data alla rimodellazione degli argini attraverso interventi di ingegneria naturalistica e al disinquinamento del corpo idrico.

Con riferimento al ricorso presentato dalla Sig. Ciotta Margherita Dorotea, si precisa quanto segue:

Osservazione/opposizione della Sig. Ciotta Margherita n. 16, priva di riferimenti cartografici (Paceco-Ovest). In accoglimento di quanto disposto nella Delibera del C.C. n. 75 del 30.05.2005 si prescrive che il costruendo fabbricato debba distaccarsi ml. 15,00 dal confine prospiciente il torrente Baiata. Riferimento catastale: particella 481, Foglio 11.

Parco suburbano archeologico Timpone Castellazzo

Il parco sarà realizzato secondo il progetto di massima già in possesso del Comune.

Centro fieristico zootecnico e Centro per la commercializzazione dei prodotti agricoli (Dattilo)

Le opere saranno progettate e realizzate sviluppando l'iniziativa di interesse sovracomunale proposta dal Comune di Paceco alla Provincia Regionale di Trapani.

Area attrezzata per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli (via Portelli Siggiaie, piana delle Siggiaie)

Le opere saranno progettate e realizzate sviluppando l'iniziativa di interesse sovracomunale proposta dal Comune di Paceco alla Provincia Regionale di

Trapani. La previsione è contenuta nel Programma triennale delle opere pubbliche del Comune.

Centro ippico (Paceco)

La previsione non graficizzata riguarda l'area sottostante l'altura di Cipponeri; essa dovrebbe essere inserita nel piano particolareggiato riguardante la definizione del Parco territoriale Baiata. Ha carattere indicativo ed è lasciata all'iniziativa privata. In ogni caso si suggerisce la realizzazione di un centro destinato all'apprendimento e alla pratica delle attività equestri (sport equestri e passeggiate a cavallo) che potrebbe impegnare un'area estesa non meno di un ettaro.

Dovranno essere previsti box per i cavalli (da 10 a 20), selleria, fienile, alloggio custode, club house, e servizi connessi.

- Altezza massima delle costruzioni: ml.4,00 alla linea di gronda
- Numero dei piani fuori terra: 1
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista
- Rapporto di copertura: 15% della superficie perimetrata
- Parcheggi

Area per il circo (Paceco)

L'area è destinata stabilmente a parcheggio ma deve essere attrezzata per ospitare il circo o spettacoli occasionali all'aperto. In questo caso si deroga dall'obbligo delle alberature previsto dall'art. 45 per le sistemazioni a parcheggio. Si prescrive l'impianto di alberature limitatamente al perimetro dell'area.

Cimitero con ampliamento (Paceco)

L'attività edilizia all'interno del cimitero dovrà essere regolamentata da un apposito piano che il Comune dovrà predisporre.

Residenza sanitaria assistenziale per soggetti anziani

- Indice di densità fondiaria: 2,5 mc. x mq.
- Fascia di inedificabilità: ml. 5 lungo il perimetro della zona da sistemare a verde con alberi d'alto fusto e siepi arbustive di essenze mediterranee.
- Altezza massima: ml.8,00 alla linea di gronda
- Rapporto di copertura: non fissato

Salvo quanto diversamente specificato le aree destinate alle zone F sono preordinate all'esproprio.

Le attrezzature e gli impianti di interesse generale saranno realizzati dagli enti e dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Potranno essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

Nelle more della realizzazione degli interventi, sulle aree di cui al presente articolo è consentita la manutenzione degli edifici esistenti e la conduzione agricola. La realizzazione dei progetti avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti unitari estesi all'intero ambito individuato nel PRG, nel rispetto dell'art. 5 bis della l. r. n. 10/1993 e di eventuali norme tecniche specifiche che regolamentino la progettazione delle varie tipologie di attrezzature oltre che delle disposizioni del presente articolo.

Art. 45

Attrezzature e servizi pubblici per la residenza

Gli spazi per le attrezzature e i servizi pubblici residenziali di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968 esistenti e di progetto sono individuati negli elaborati grafici di progetto in scala 1/2.000.

Essi sono distinti in:

- *attrezzature pubbliche in sede propria;*
- *attrezzature pubbliche in sede impropria;*
- *attrezzature private di uso pubblico;*

Sono classificati nel modo che segue:

Aree per l'istruzione

Comprendono attrezzature scolastiche esistenti e di progetto individuate con una campitura:

Asilo nido: AN

Scuola materna: MT

Scuola elementare: EL

Scuola media: MD

Normativa di progetto per le nuove costruzioni

- Indice di densità fondiaria: 2,5 mc. x mq.
- Fascia di inedificabilità: ml. 5 lungo il perimetro della zona da sistemare a verde con alberi d'alto fusto e siepi arbustive di essenze mediterranee.
- Altezza massima: ml.8,00 alla linea di gronda
- Rapporto di copertura: non fissato

Attrezzature di interesse comune

Comprendono attrezzature esistenti e di progetto. Sono individuate con la medesima campitura delle aree per l'istruzione e con la sigla IC, ma possono essere ulteriormente articolate in:

Chiese: CH

Conventi e istituti religiosi: CV

Municipio: Mun

Ufficio Tecnico: UTC

Biblioteca comunale: BC

Delegazione municipale: DM

Centro sociale: CS

Palestra: SPT

Bocciodromo: SPT

Musei e centri culturali polifunzionali: Mus

Attività culturali e di culto per comunità non cattoliche: ACC

Arena: AR

Cinema: CN

Centro di quartiere: CQ

Ufficio postale: PT

Caserma dei Carabinieri: CC

Polizia municipale: Pol

Protezione civile: PC

Vigili del fuoco: VF

Mercato del pesce (pescheria comunale): MP

Mercato periodico all'aperto: MPA

Mercato rionale: MR

Le indicazioni planimetriche contenute nelle tavole di analisi relative all'ubicazione delle attrezzature di uso pubblico esistenti in sede impropria, tra cui l'Ufficio Tecnico Comunale e la Polizia Municipale, hanno valore esclusivamente ricognitivo.

Relativamente alle attrezzature di uso pubblico esistenti in sede propria, esse sono enucleate rispetto al retino che individua la zona territoriale omogenea e contrassegnate da un proprio retino e una sigla.

Normativa di progetto per le nuove costruzioni:

- Indice di densità fondiaria: 2 mc. x mq.
- Fascia di inedificabilità: ml. 5 lungo il perimetro della zona da sistemare a verde con alberi d'alto fusto e siepi arbustive di essenze mediterranee.
- Altezza massima: ml.8,00 alla linea di gronda
- Rapporto di copertura: 50%

Gli indici e parametri di cui sopra valgono anche per la progettazione di attrezzature e servizi non esplicitamente menzionati ma assimilabili come le *attrezzature per l'assistenza socio-sanitaria*, le *attrezzature per la pubblica amministrazione e la vita associata* e le *attrezzature a servizio delle attività culturali e per il tempo libero*, elencate nell'art. 14 delle presenti norme.

Sono da considerare inedificabili le aree per la Protezione civile, le piazze e gli spazi di relazione, l'area per il mercato periodico all'aperto e gli spazi per le arene all'aperto. In quest'ultimo caso è ammessa la costruzione di un locale di deposito e dei servizi igienici per una superficie di mq. 30 e un'altezza massima di ml. 4,00 alla linea di gronda.

Verde pubblico, verde attrezzato, verde attrezzato per la pratica sportiva

Il verde pubblico è individuato con una campitura e con la sigla V1; esso comprende:

i giardini pubblici esistenti e di progetto: V1

la sistemazione a verde della cava storica: V1 CSt

il verde a sviluppo lineare con le piste ciclabili: campitura del verde più simbolo bicicletta

Il verde attrezzato è individuato con una campitura e con la sigla V2; esso comprende:

Spazi di relazione e per il tempo libero: V2

Teatro all'aperto: V2 TA

Il verde attrezzato per la pratica sportiva è individuato con una campitura e con la sigla V3; esso comprende:

I campi da gioco esistenti e di progetto e i manufatti connessi: V3 SPT

Normativa di progetto

Nel verde pubblico V1 e V2 è vietato realizzare qualsiasi costruzione se non piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla manutenzione del verde e alla sua fruizione sociale. E' consentito realizzare strutture precarie come chioschi, pergolati, tettoie e fontane come sistemi di arredo delle aree verdi. E' consentito realizzare elementi per la fruizione del verde come percorsi pedonali, piste ciclabili, spazi per il gioco dei bambini, panchine e muretti di recinzione. La

superficie coperta dalle strutture precarie non può superare il 10% della superficie disponibile. L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 90%.

Nel verde attrezzato V3 è consentito realizzare le strutture in materiale precario per il godimento del tempo libero e per le attività ricreative analogamente a quanto previsto per il verde pubblico. E' consentito realizzare campetti da gioco all'aperto. La superficie coperta dalle strutture precarie e dai campi da gioco non può superare il 30% della superficie disponibile. L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 70%.

Nella progettazione del teatro all'aperto si dovrà includere l'area limitrofa destinata a parcheggio. La superficie complessiva da destinare a parcheggio dovrà essere computata nella misura minima di un posto macchina per ogni 4 spettatori, incrementata del 10%. Se necessario potranno essere aggiunti parcheggi sottratti alla superficie destinata a verde attrezzato. Le superfici destinate a parcheggio dovranno avere le caratteristiche descritte al punto riguardante le modalità generali di realizzazione dei parcheggi descritte nel presente articolo. Potranno essere realizzati manufatti e impianti di servizio per una superficie pari al 10% della superficie disponibile, con un'altezza massima di ml. 4. La sistemazione del teatro all'aperto dovrà distaccarsi ml. 5 dai confini della zona. Nella fascia di rispetto risultante saranno collocate alberature di alto fusto e siepi costituite da essenze locali. L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 50%.

Nel caso delle sistemazioni a verde pubblico, a verde attrezzato e nel caso della realizzazione del teatro all'aperto si dovrà avere cura di mantenere le caratteristiche geomorfologiche del terreno limitando al massimo i movimenti di terra. Gli eventuali muri di sostegno e muretti di recinzione dovranno essere rivestiti in pietra locale. Le alberature e le siepi dovranno essere costituite da essenze locali.

Nel verde attrezzato per la pratica sportiva e per la fruizione spettacolare dello sport è consentito realizzare i campi da gioco, i manufatti e gli impianti connessi, previsti dalle norme tecniche specifiche.

Parcheggi

Il PRG prevede parcheggi di superficie, individuati con una campitura nera e il simbolo (P). Là dove manca il simbolo (P) ma è segnata la campitura nera, permane la destinazione a parcheggio.

Normativa di progetto

Le aree destinate a parcheggi devono essere pavimentate con mattonelle traforate di conglomerato cementizio o similari per assicurare la permeabilità del suolo. E' obbligatorio prevedere la piantumazione di essenze di alto fusto appartenenti alle specie mediterranee in numero non inferiore a 4 per ogni 100 metri quadri, disposte in modo da formare maglie di lato pari a ml. 5,00.

Modalità di attuazione delle previsioni

Per le attrezzature e i servizi pubblici che ricadono all'interno della zona A, salvo quanto diversamente specificato nell'art. 15, sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro degli immobili con esclusione di qualsiasi nuova costruzione.

Le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi di cui al presente articolo sono preordinate all'acquisizione pubblica.

Nelle more della realizzazione degli interventi, sulle aree di cui al presente articolo sono consentite la manutenzione degli edifici esistenti e la conduzione agricola.

La realizzazione delle opere avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti unitari estesi all'intero ambito individuato nel PRG della vigente normativa sui lavori pubblici di eventuali norme tecniche specifiche che regolamentino la progettazione delle varie tipologie di attrezzature oltre che delle disposizioni del presente articolo.

Art.46

Viabilità esistente e sedi stradali

Le sedi stradali sono le superfici destinate esclusivamente alla viabilità e comprendono carreggiate, svincoli, piazze, slarghi.

Tutte le strade e gli spazi pubblici esistenti all'interno delle zone omogenee del PRG, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono essere mantenute nella configurazione attuale.

La rete viaria costituita dalle regie trazzere, anche se ammodernata in alcuni tratti, deve essere salvaguardata e mantenere una propria riconoscibilità anche attraverso l'apposizione di tabelle recanti i numeri e le indicazioni toponomastiche originarie.

Sono sempre consentiti interventi di collocazione di sottoservizi, di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

Art. 47

Nuova viabilità

Le nuove strade sono indicate negli elaborati di progetto in scala 1/10.000 in riferimento all'ambito territoriale e negli elaborati di progetto in scala 1/2.000 relativamente agli ambiti urbani.

Relativamente a questi ultimi, in taluni casi, alla rete viaria di progetto può essere sovrapposta una campitura di zona omogenea. La superficie della rete viaria non concorre a determinare la superficie fondiaria e pertanto non esprime alcuna capacità edificatoria.

I tracciati stradali di progetto indicati negli elaborati di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase di progettazione esecutiva variazioni del disegno planimetrico dei tracciati, senza che ciò comporti variante urbanistica, purché le modifiche dei tracciati siano motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche.

La trasformazione di strade vicinali in rotabili, e la modificazione dei tracciati planimetrici sono consentite a condizione che:

- la modificazione del tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche;
- il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta incompatibile con specifiche norme tecniche o giuridiche;
- la variazione riguardi esclusivamente la zona E del PRG;
- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a ml. 6,00;
- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a ml. 2, viadotti e simili.

Nei casi sopra specificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, può essere attestata da parte del Sindaco la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del PRG, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecniche previste dalle leggi.

Art. 48

Parcheggi

E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo e al piano terreno degli edifici.

L'Amministrazione comunale può autorizzare l'utilizzazione provvisoria di aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione per parcheggi sia privati che pubblici fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, quando lo reputi urbanisticamente opportuno.

Art. 49

Verde privato. Fasce di rispetto. Vincolo di arretramento delle costruzioni

Il verde privato è indicato nei grafici del PRG con una specifica campitura, che ha valore solo ricognitivo. Le aree identificate nel PRG come verde privato sono da considerare edificabili e concorrono a determinare la volumetria.

Sono da considerare inedificabili e non concorrono a determinare la superficie fondiaria e l'attribuzione di volumetria i giardini storici e di villa Serraino (v. art. 5 del R.E.).

In tutte le aree comprese nelle fasce di rispetto soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e ristrutturazione interna degli edifici esistenti con eventuale cambiamento della destinazione d'uso, nonché quelli previsti dal successivo art. 50.

Negli elaborati di progetto in scala 1/10.000 e 1/2.000 e in particolare, nelle aree comprese entro un raggio di ml. 200 attorno al cimitero e all'interno delle fasce di rispetto attorno ai depuratori sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali tracciati viari a traffico limitato, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

Art. 50

Distributori di carburante per autotrazione

In tutte le zone omogenee di PRG ad eccezione della zone A e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nel rispetto delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico *Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti per autotrazione*.

Gli impianti esistenti all'interno della zona A (centro storico) nonché quelli che costituiscono intralcio, pericolo o comunque ostacolo per la circolazione stradale e quelli che risultano incompatibili con la ristrutturazione della rete viaria prevista dal PRG, dovranno essere trasferiti in siti che l'Amministrazione comunale individuerà nel Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione comunale da redigere con le modalità e i criteri stabiliti nel Piano regionale di cui alla l. r. n. 97/1992.

Nelle more della predisposizione del Piano si intendono confermati gli impianti esistenti a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita nella zonizzazione.

Nel caso in cui gli impianti esistenti non ricadano in zone destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche ovvero in zone soggette a vincoli di inedificabilità, possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purché ammesse dalla normativa vigente (l. r. n. 97/1992, D. A. Industria 12.07.1996 e D. A. Industria 9.9.1997), con un rapporto di copertura non superiore a 1/25 dell'area complessiva, nel caso di realizzazione di nuovi volumi. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura saranno conteggiati anche i volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada e delle indicazioni impartite dall'ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi.

Nel caso in cui gli impianti interessino aree destinate dal PRG a servizi pubblici o a viabilità, per la realizzazione di nuovi volumi accessori può essere rilasciata concessione edilizia a titolo precario, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale.

Il rilascio della concessione edilizia resta però subordinato, oltre che al rispetto delle norme di cui alla l. r. n. 97/1992, anche alla verifica dell'assenza di intralci al traffico veicolare e alla verifica della funzionalità delle aree residue destinate dal PRG ad opere di urbanizzazione.

In ogni caso, nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze della qualità ambientale degli spazi e del decoro urbano.

Art. 51

Chioschi, edicole, strutture precarie

L'amministrazione comunale può permettere l'installazione di chioschi, edicole e strutture precarie a un solo piano fuori terra su aree pubbliche o su aree destinate all'uso pubblico indipendentemente dalla zonizzazione e dalla destinazione d'uso specifica dell'area.

Il rilascio della concessione è subordinato al riconoscimento dell'effettiva utilità pubblica delle strutture e alla loro compatibilità con la qualità e il decoro dell'ambiente urbano.

Se le opere devono essere localizzate su aree destinate all'uso pubblico la concessione è rilasciata a titolo precario previo atto d'obbligo unilaterale e fino all'emanazione del provvedimento espropriativo dell'area.

Il concessionario è tenuto a presentare idonea cauzione o fidejussione a garanzia dell'obbligo di demolire le opere oggetto della concessione alla scadenza temporale della medesima.

Dal punto di vista commerciale la diffusione della stampa quotidiana e periodica è regolata dalla legge n. 108 del 13.4.1999 pubblicata sulla GURI n. 94 del 23.4.1999.

Art. 52

Strutture e impianti tecnologici

In tutte le zone omogenee del PRG, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti da leggi, è consentita l'installazione, da parte degli enti pubblici e delle aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di

impianti o strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nel territorio agricolo, denominato zona E, i manufatti edilizi dovranno arretrarsi dal ciglio stradale ml. 3,00 e ml. 1,50 dai confini dell'area di pertinenza.

Nelle zone diverse dal territorio agricolo gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate all'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria.

Solo in caso di dimostrata impossibilità di ubicarli altrove essi potranno essere localizzati all'interno delle aree destinate all'edificazione, nel rispetto delle norme che regolano le distanze dalle strade e dai confini per ciascuna zona omogenea.

Art. 53

Demanio dello stato

Se le previsioni di destinazione d'uso del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale o facenti parte del patrimonio indisponibile dello stato risultano diverse dalle destinazioni e utilizzazioni attuali di detti immobili, esse pur configurandosi come soluzioni progettuali valide oggettivamente sono da ritenersi indicative di politiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire di concerto con gli enti e le istituzioni che hanno la disponibilità degli immobili

Tali previsioni diventeranno efficaci a tutti gli effetti se avranno l'assenso dei responsabili della gestione degli immobili suddetti.

Art.54

Aree ferroviarie

Le aree di proprietà dell'Ente Ferrovie dello Stato SpA, ancorché non graficizzate negli elaborati del PRG, sono da classificarsi come aree ferroviarie e pertanto facenti parte delle zone F.

Art. 55

Vincoli e prescrizioni particolari

In aggiunta ai vincoli di PRG visualizzati negli elaborati di analisi e di progetto occorre comunque tenere conto della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

A) ***Vincolo di tutela degli acquiferi.*** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di ml.10, possibilmente da recintare, ed una ulteriore fascia di rispetto di m. 200 di raggio nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Amministrazione comunale misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde.

B) ***Vincolo di elettrodotti.*** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e successive modificazioni, va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma sopra richiamata.

C) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree delimitate da strade pubbliche esistenti e di progetto si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e successive modificazioni.

D) **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui alla l. n.1497/1939 ed alla l. n. 431/1985, ora confluite nel D. L. 490/1999, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

E) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

F) **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alle sistemazioni idrauliche, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904.

Art. 56

Ambiti territoriali ricadenti nel perimetro della Riserva Naturale Orientata delle Saline

All'interno del perimetro della Riserva naturale orientata delle Saline si applicano le disposizioni contenute nella l. r. n. 98/1981, n. 14/1988 e successive modificazioni, e quanto specificato nel Regolamento della Riserva.

1. Zona A della Riserva Naturale delle Saline di Trapani e Paceco: tale zona perimetrata con Decreto ARTA del 7 febbraio del 1997 pubblicato sulla GURS del 19.4.1997 n. 20, parte I°, che ha modificato i confini della Riserva istituita con Decreto ARTA n. 257/44 dell'11.5.1995 è riportata negli elaborati del PRG in scala 1/10.000 e 2/000. Tale zona deve essere assoggettata a un "piano di sistemazione" redatto a cura del Consiglio provinciale scientifico delle riserve e del patrimonio naturale ai sensi dell'art. 37 della l. r. n. 14 del 9.8.1988 e successive modificazioni.

2. Zona B della Riserva Naturale delle Saline di Trapani e Paceco: tale zona, detta anche di "pre-riserva", perimetrata con Decreto ARTA del 7 febbraio del 1997 pubblicato sulla GURS del 19.4.1997 n. 20, parte I°, che ha modificato i confini della Riserva istituita con Decreto ARTA n. 257/44 dell'11.5.1995 è riportata negli elaborati del PRG in scala 1/10.000 e 1/2.000. Questa zona deve essere assoggettata a un "piano di utilizzazione" con caratteristiche di piano particolareggiato, redatto a cura del Comune o dei Comuni interessati ai sensi dell'art. 22 della l. r. n. 14 del 9.8.1988 e successive modificazioni.

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.57

Interventi sul patrimonio edilizio storico ricadente nelle zone territoriali omogenee

Gli interventi all'interno delle zone A, B0 e B1, soggetti a singola concessione, si attuano attraverso l'individuazione di *unità minime di intervento* coincidenti con *le unità edilizie*.

Le *unità edilizie* si individuano attraverso l'analisi tipologica del patrimonio edilizio e sono generalmente costituite da più unità immobiliari (appartamenti). Generalmente le unità edilizie coincidono con i *tipi edilizi* descritti nel Regolamento Edilizio.

L'*unità edilizia* si definisce come il più piccolo organismo tridimensionale dotato di autonomia interna ed esterna dal punto di vista, funzionale, statico e figurativo ed è riconoscibile attraverso la presenza dei seguenti requisiti:

- organicità architettonica e stilistica delle facciate e del volume;
- organicità funzionale, determinata da un ingresso su strada o altro spazio pubblico e dalla presenza di un elemento di distribuzione verticale (corpo scala).
- organicità dell'assetto statico.

Le perimetrazioni delle unità edilizie, dipendenti dalla presenza dei requisiti sopra descritti, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Ferma restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'intera unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria, è consentito realizzare gli interventi per stralci.

In questo caso uno dei proprietari, nell'ambito del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia, può richiedere la concessione e/o autorizzazione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione e/o autorizzazione può essere rilasciata solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino l'assetto statico dell'edificio e le sue caratteristiche architettoniche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari all'attuazione degli interventi in esso previsti, per quanto attiene all'involucro esterno e alle parti comuni.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i rimanenti proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi i quali potrà rilasciare la singola concessione e/o autorizzazione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere la Commissione Edilizia.

E' facoltà del proprietario di diverse unità edilizie contigue proporre interventi su unità di intervento più estese di quella minima, formulando apposite perimetrazioni sulla base di una documentazione adeguata.

Art. 58

Modalità di realizzazione della nuova edificazione nelle zone B, C e D

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone B, C e D si attuano per

iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti nella stessa area di intervento urbanistico, o applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi, di cui all'art. 11 della l. r. n. 71/1978.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte da previsioni di edificazione, sia che sia che nella proprietà ricadano aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato nell'atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari che rappresentano, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune procederà all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e potrà indire una gara per realizzare le opere.

Art. 59

Superficie di intervento urbanistico

Per favorire l'attività edilizia non si prescrive una superficie minima di intervento urbanistico tranne che nelle zone C4 (Alberghi) ricadenti nella frazione di Nubia e nella zona D2 (Centro commerciale) ricadente nell'ambito di Paceco ovest.

E' sempre consentito proporre piani di lottizzazione estesi a uno o più isolati previsti negli elaborati di progetto in scala 1/2.000, comprese le strade disegnate nel PRG.

E' consentito estendere la lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che non vengano operati trasferimenti di volumetria tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione a totale o parziale scomputo degli oneri le aree destinate dal PRG ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Art. 60

Modalità di realizzazione delle attrezzature e dei servizi

Tutte le attrezzature e i servizi di cui ai precedenti artt. 44 e 45 possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati singoli o associati (cooperative, associazioni, imprese, società). In quest'ultimo caso l'Amministrazione potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione, nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere e i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE

Art. 61

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purché i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 62

Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla l. del 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscono ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Devono essere rilasciate invece tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

Art. 63

Concessioni e lottizzazioni secondo il Pdf

Sono inserite nel PRG le seguenti concessioni e le lottizzazioni redatte e perfezionate secondo le zonizzazioni, gli indici e i parametri del Programma di Fabbricazione e trasmesse dal Comune di Paceco.

Per l'ambito urbano di Paceco:

Concessioni

- Concessione edilizia n. 943/2001 – Ditta: Mura Margherita - Via Foscolo
Concessione edilizia n. 993/2002 – Ditta: Spanò Giovanni e Giuseppe, Barbata Vincenzo - Via Costa di Mandorla
Concessione edilizia n. 1020/03 - Ditta: Alestra Salvatore, Bonura Francesco, Ditta Antonia, Salerno Salvatore, Barbera Caterina - Via Seniazza
Concessione edilizia n. 968/02 – Ditta: Ingrassia Alberta, Scaduto Antonino (denominazione: “*Verderame*”) - Via Verderame
Concessione edilizia n. 938/01 – Ditta: D'Agate Nunzio (denominazione: “*Olearia Pacheco*”) - C.da Misiligiafari
Concessione edilizia n. 938/01 – Ditta: Bongiorno Salvatore, Catalano Anna Maria - Via B
Concessione edilizia n. 1031/03 – Ditta: Pantaleo Giovanni Battista, Pantaleo Alberto - Via Crispi
Concessione edilizia - Ditta: Tranchida Maria - Presso cortile Alcamo
Concessione edilizia n. 1040/03 – Ditta: Di Bernardo Salvatore - C.da Cantello
- ###### *Lottizzazioni*
- Lottizzazione n. 939/2001 – Ditta: D'Angelo Giuseppe, Di Martino Angelo e Giuseppe, Sugamiele Rosa, Ruello Giuseppe (denominazione: “*Costa di Mandorla*”) - Zona “Costa di Mandorla”
Lottizzazione n. 1008/03 – Approvazione A.R.T.A. D.DIR. n° 534/DRU del 17/10/2001 - Ditta: Venturini Gaspare - Via Seniazza

Lottizzazione n. 993/02 – Approvazione A.R.T.A. D.D.G. n° 252/DRU del 30/05/2002 - Ditta: Piacentino Giuseppe, Bonura Maria, Catalano Maria Concetta - Via del Sole

Lottizzazione n. 7/03 – Approvazione A.R.T.A. D.DIR. n° 237 del 26/02/2003 - Ditta: Alcamo Vittorio - Via Acquabona

Lottizzazione n. 8/03 – Approvazione A.R.T.A. D.DIR. n° 236 del 26/02/2003 - Ditta: Daidone Ingardia M. Cleria, Scarcella Antonino e Domenico - Via Seniazza

Per l'ambito urbano di Nubia:

Lottizzazione n. 1032/03 – Approvazione A.R.T.A. D.D.G. n°967 del 15/11/2002 - Ditta: Di Via Roberto - Via Libertà

Lottizzazione n.....- Approvazione A.R.T.A. D.D.G. n°968 del 15/11/2002 - Ditta: Anelli Natale - Via Garibaldi

Per l'ambito urbano di Dattilo:

Lottizzazione n.....Ditta: Mazzara Michele, Barone Giuseppina - Via Garibaldi

Art.64

Pendenza delle coperture nei tetti a falde

La pendenza delle coperture a tetto con falde in tutte le z.t.o. e nella zona a verde agricolo è consentita tra i valori compresi dal 25% al 35% . Pertanto, l'indicazione del 35% più volte ricorrente nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione va riletta secondo quanto sopra definito.