



COMUNE DI RIBERA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

II Settore – Infrastrutture e Urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

(Testo definitivo, di cui al D.D.G. n. 157/DRU del 28.07.2014)

Il Dirigente del II Settore: *Ing. Salvatore Ganduscio*

Gruppo di lavoro: *Ing. Gaspare Tortorici*
Geom. Antonina Parlapiano
Geom. Alfonso Tortorici

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Regolamento Edilizio (R.E.) e delle Prescrizioni Esecutive (P.E.)	4
Art. 2 - Contenuto ed ambiti delle norme di attuazione	6
TITOLO II - CATEGORIE D'INTERVENTO	7
Art. 3 - Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	7
Art. 4 - Manutenzione ordinaria	7
Art. 5 - Manutenzione straordinaria	7
Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo.....	7
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.....	9
Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica	9
Art. 9 - Demolizioni	9
Art. 10 - Nuova edificazione	9
Art. 11 - Planovolumetrica.....	10
TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE	11
Art. 12 - Strumenti urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 13 - Strumenti attuativi in itinere.....	11
Art. 14 - Norme a tutela dei valori storici, artistici ed ambientali.....	11
Art. 15 - Aree soggette a tutela di interesse paesistico	12
Art. 16 - Norme a tutela del sistema ecologico.....	12
Art. 17 - Norme a tutela dell'habitat naturale	12
Art. 18 - Norme a tutela del vincolo idrogeologico.....	13
Art. 19 - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee.....	13
Art. 20 - Le zone territoriali omogenee	14
Zona "A"	14
Zona "B"	14
Zona "B0"	15
Zona "B1"	15
Zona "B2"	15
Zona "B3"	15
Zona "B4"	16
Zona "B5"	16
Zona "BR"	16
Zona "C"	16
Zona "C0"	16
Zona "C1"	17
Zona "C2"	17
Zona "Ct1"	18
Zona "Ct2"	18
Zone residue	19
Zone "D" e "P.I.P."	19
Zona "D"	19

Zona "P.I.P."	19
Zona "E"	19
Zona "F"	21
Zona "V"	21
Zona "VAPU"	21
Zona "VAS"	21
Zona "VAC"	21
Zona "VV"	22

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Regolamento Edilizio (R.E.) e delle Prescrizioni Esecutive (P.E.).

Il P.R.G. con il R.E. (in conformità alle L.R. n. 71/78 e L.R. n. 15/91) è costituito dai seguenti elaborati:

- Studio geologico;
 - Studio agricolo forestale;
 - R.1 Relazione preliminare sulle scelte urbanistiche fondamentali e gli indirizzi del piano;
 - R.2 Relazione dello stato di fatto del territorio di Ribera;
 - R.3 Relazione sulla determinazione dei fabbisogni riferiti al prossimo ventennio;
 - R.4 Relazione generale del progetto di piano;
 - R.5 Programma e fasi di attuazione del piano con riferimento alle prescrizioni esecutive;
 - R.6 Norme di Attuazione;
 - R.7 Regolamento Edilizio;
 - TAV.1 Schema regionale - scala 1:50.000;
 - TAV. 2.1 Planimetria del territorio comunale - Stato di fatto con indicazione della pianificazione esistente - scala 1:10.000;
 - TAV. 2.2 Planimetria del territorio comunale - Stato di fatto con indicazione della pianificazione esistente - scala 1:10.000;
 - TAV. 3.1 Planimetria del centro abitato - Stato di fatto con indicazione della pianificazione esistente - scala 1:2.000;
 - TAV. 3.2 Planimetria della località Seccagrande - Stato di fatto con indicazione della pianificazione esistente - scala 1:2.000;
 - TAV. 3.3 Planimetria della loc. Borgo Bonsignore - Stato di fatto con indicazione della pianificazione esistente - scala 1:2.000;
 - TAV. 3.4 Planimetria della loc. Zona Nord Insediamenti Produttivi Salubri - Stato di fatto - scala 1:2.000;
 - TAV. 4.1 Il territorio Comunale - Progetto di Piano - scala 1:10.000;
 - TAV. 4.2 Il territorio Comunale - Progetto di Piano - scala 1:10.000;
 - TAV. 5.1 Planimetria del centro abitato - Progetto di piano - scala 1:2.000;
 - TAV. 5.2 Planimetria della località Seccagrande - Progetto di Piano - scala 1:2.000;
 - TAV. 5.3 Planimetria della località Borgo Bonsignore - Progetto di Piano - scala 1:2.000;
 - TAV. 5.4 Planimetria della loc. Zona Nord Insediamenti Produttivi Salubri - Progetto di Piano - scala 1:2.000;
- Allegati:
- 1) Stralcio del Piano E.S.A.;
 - 2) Elenco propedeutico alla schedatura urbana di Ribera redatto dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali nel 1990/91;
 - 3) Relazione geologica con annesse planimetrie;
 - 4) Relazione agronomica con annesse planimetrie.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

- R.P.E. 1 Relazione generale;
- R.P.E. 2 Norme di attuazione;
- R.P.E. 3 Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- R.P.E. 4 Piano particellare d'esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare;
- R.P.E. 5 Costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- TAV. 0.0/P.E. Planimetria del P.R.G. con indicazione delle zone oggetto delle prescrizioni esecutive - scala 1:10.000;

SANT'ANTONIO / ARENA EXCELSA

- TAV. 0.1.1/0.2.1/P.E. - scala 1:2.000
- A) Previsioni del P.R.G. relative alle zone oggetto del Piano Particolareggiato;
 - B) Mappa catastale con limite delle prescrizioni esecutive;
- TAV. 0.1.2/0.2.2/P.E. - scala 1:2.000
- A) Planimetria del Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale;
 - B) Progetto di massima della rete fognante;
 - C) Progetto di massima della rete elettrica e telefonica;
 - D) Progetto di massima delle reti idrica e del gas metano;
- TAV. 0.1.3/0.2.3/P.E. - Schema planovolumetrico scala 1:2.000;
- Profili regolatori scala 1:200;

VIA CANOVA

- TAV. 0.3.1/P.E. - scala 1:2.000
- A) Previsioni del P.R.G. relative alle zone oggetto del Piano Particolareggiato;
 - B) Mappa catastale con limite prescrizioni esecutive;
- TAV. 0.3.2/P.E. - scala 1:2.000
- A) Planimetria del Piano Particolareggiato disegnato su mappa catastale;
 - B) Progetto di massima della rete fognante;
 - C) Progetto di massima della rete elettrica e telefonica;
 - D) Progetto di massima della rete idrica e del gas metano;
- TAV. 0.3.3/P.E. - Schema planovolumetrico 1:2.000;
- Profili regolatori 1:200;

ZONA NORD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SALUBRI

- TAV. 0.4.1/PE - Previsioni del P.R.G. relative alle zone oggetto del P.P. - scala 1:2.000;
- TAV. 0.4.2/PE - Mappa catastale con limite prescrizioni esecutive - scala 1:2000;
- TAV. 0.4.3/PE - Planimetria del P.P. disegnato su mappa catastale - scala 1:2.000;
- TAV. 0.4.4/PE - Progetto di massima della rete fognante - scala 1:2.000;
- TAV. 0.4.5/PE - Progetto di massima della rete elettrica e telefonica - scala 1:2.000;
- TAV. 0.4.6/PE - Progetto di massima della rete idrica e del gas metano - scala 1:2.000;
- TAV. 0.4.7/PE - Schema planovolumetrico - scala 1:2.000;
- Profili regolatori Scala 1:200;

SECCAGRANDE

TAV. 0.5.1/PE - Previsioni del P.R.G. relative alle zone oggetto del P.P. - scala 1:2.000;

TAV. 0.5.2/PE - Mappa catastale con limite prescrizioni esecutive - Scala 1:2.000;

TAV. 0.5.3/PE - Planimetria del P.P. disegnato su mappa catastale - Scala 1:2.000;

TAV. 0.5.4/PE - Progetto di massima della rete fognante - scala 1:2.000;

TAV. 0.5.5/PE - Progetto di massima della rete elettrica e telefonica - scala 1:2.000;

TAV. 0.5.6/PE - Progetto di massima della rete idrica e del gas metano - scala 1:2.000;

TAV. 0.5.7/PE - Schema planovolumetrica - scala 1:2.000;

- Profili regolatori Scala 1:200;

TAV. 0.6/PE - Particolari costruttivi;

TAV. 0.7./PE - Sezione tipo delle sedi stradali;

Art. 2 - Contenuto ed ambiti delle norme di attuazione

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le Norme di Attuazione ed il R.E.C. del Piano Regolatore Generale disciplinano qualsiasi attività, di incidenza pubblica o privata, comportante trasformazione urbanistica ed edilizia in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale, a salvaguardia dei valori urbani collettivi, ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

TITOLO II - CATEGORIE D'INTERVENTO

Art. 3 - Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- nuova edificazione

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

Per "manutenzione ordinaria" di cui all'art. 20, a), della L.R. n. 71/78 si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

Per restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20 c) della L.R. 71/78 s'intende qualsiasi intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) Restauro – quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali ed ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino di ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) l'eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità d'interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile, mediante un sistema di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo -organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini della riorganizzazione distributiva interna e del miglioramento della funzionalità;

- 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

Per "ristrutturazione edilizia", di cui all'art. 20 lettera d) della L.R. 71/78, s'intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali.

Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 20 e) della L.R. 71/78 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte e tutela.

Art. 9 - Demolizioni

Sono classificati come interventi di "demolizione" quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Art. 10 - Nuova edificazione

Per nuova edificazione si intende qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, non rientranti nelle categorie sopra definite.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali o innovativi, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- d) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- e) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- f) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- g) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, quando richiedano allacci stabili a pubblici servizi o non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Art. 11 - Planovolumetrica

Per "Planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico nel quale sia indicata la posizione planimetrica e volumetrica degli edifici con le relative infrastrutture viarie. Allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, il planivolumetrico, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, deve rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Art. 12 - Strumenti urbanistici ed edilizi

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo dei Piani Attuativi o con singola Concessione Edilizia.

a) I Piani Attuativi sono:

- Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Legge 18/4/1962, n. 167 e L.R. 06/05/1981, n. 86 e s.m.i.);
- Il Programma Costruttivo (L.R. 6/5/81 n. 86 art. 4 e s.m.i.);
- Piano Particolareggiato (L.R. 27/12/78 n. 71 art. 12 e s.m.i.)
- Piano di Lottizzazione (L.R. 71/78 artt. 14 e 15 e s.m.i.)
- Piano per Insediamenti Produttivi (L.R. 71/78 art. 18 e s.m.i.)
- Piano Particolareggiato di Recupero (L.R. 37/85, art. 14 e s.m.i.)

b) Con singola Concessione Edilizia che nei centri abitati, nelle zone di completamento e di espansione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (servizi in rete, viabilità, parcheggio pubblico, verde di quartiere) o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione della stessa nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione (Legge 17/08/1942 n. 1150 art. 31, L.R. n. 71/78 art. 36 e s.m.i.)

Art. 13 - Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in itinere, già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme.

L'amministrazione comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in itinere non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni di P.R.G..

Art. 14 - Norme a tutela dei valori storici, artistici ed ambientali

In tutte le zone omogenee, individuate ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, debbono essere tutelati nell'ambito della attività edilizia consentita, i valori storici, artistici ed ambientali là dove essi costituiscono elementi caratterizzanti della stessa zona.

Per gli edifici esistenti, indipendentemente dai vincoli specifici imposti dal Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004, occorre ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni, restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica; costituire attraverso i cortili un sistema di viabilità pedonale indipendentemente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 29/06/1939 n. 1497 e 08/08/1985, n. 431 e al Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004, il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari artistici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

Nelle zone distinte con il simbolo grafico "A" e negli edifici con vincolo ai sensi della L.1089/39 art.21, gli interventi edilizi soggetti a concessione sono subordinati al parere della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 71/78.

Art. 15 - Aree soggette a tutela di interesse paesistico

Le aree di interesse paesistico soggette a tutela sono:

- a) Le aree vincolate dalla Legge 29/06/1939, n. 1497 e s.m.i.;
- b) Le aree vincolate dalla Legge 08/08/1985, n. 431, art. 1 lett. a) e c) s.m.i.; le aree di cui alla lett. c) sono quelle riportate nelle Linee Guida del Piano territoriale Paesistico redatto dall'Assessorato Regionale BB.CC.AA. come evidenziate nelle Tavole 4.1 e 4.2 in scala 1:10.000 del P.R.G.;
- c) Le aree soggette alle limitazioni edilizie di cui all'art. 15 della L.R. 12/06/1976, n. 78 e s.m.i. (arretramento di m. 150 dalla battigia e m. 200 dai boschi);
- d) Le aree ricadenti in zone di riserve naturali come definite dalla L.R. 98/81 e s.m.i.;
- e) Le aree ricadenti in zone di parchi naturali richiamati dalla suddetta L.R. 98/81 e s.m.i.;
- f) Le aree sottoposte a vincoli biennali ai sensi dell'art. 6 della suddetta L.R. 98/81 e s.m.i.;
- g) Le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 5 della L.R. 15/91 e s.m.i.;
- h) Le aree del demanio forestale;
- i) Le aree soggette ad usi civici.

Art. 16 - Norme a tutela del sistema ecologico

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali, alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento.

Le aree private inedificate, non destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate, debbono essere sistemate a verde alberato o in alternativa lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di interventi su aree alberate, questi debbono essere rilevati. Nello studio del progetto bisognerà tenerne conto; l'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi da porre a dimora nel lotto.

L'apertura di cave e l'ampliamento di quelle esistenti sono autorizzati solo in verde agricolo, escludendo le aree sottoposte a particolare tutela discendente da Legge o dallo stesso P.R.G..

Aree intorno alle sorgenti: Le aree intorno alle sorgenti ed ai pozzi debbono costituire fasce di tutela, di rispetto e di protezione ai sensi degli articoli 4, 5, 6, 7 del D.P.R. 236 del 24/05/1988 e s.m.i..

Aree intorno ai depuratori; le aree intorno ai depuratori costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 46 della L.R. 15/05/1986, n. 27 e s.m.i..

Aree intorno alle discariche di rifiuti urbani: Le aree intorno alle discariche di rifiuti urbani costituiscono fasce di arretramento edilizio ai sensi del D.A. del 31/12/1984 e s.m.i..

Aree intorno ai cimiteri: Le aree intorno ai cimiteri costituiscono fasce in edificabili di rispetto ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie, R.D. 27/07/1934 n. 1265, art. 57 del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e s.m.i..

Aree intorno agli insediamenti produttivi insalubri: Le aree intorno agli insediamenti produttivi insalubri di cui al D.M. del 19/11/81 e s.m.i. costituiscono fasce di rispetto ai sensi del T.U. delle Leggi sanitarie.

Fasce di rispetto stradale: Sono normate dal vigente Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Art. 17 - Norme a tutela dell'habitat naturale

Premesso che in attuazione della direttiva 92/43/CEE «Habitat» relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, lo stato con il D.P.R. 08.09.1997, n. 357 e con il D.M. 03.04.2000 prima e la Regione Siciliana con il Decreto ARTA 21.02.2005 e con la L.R. 08.05.2007, n. 13 dopo, hanno regolamentato la disciplina intesa ad

assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e seminaturali e delle specie di fauna e flora selvatiche.

In questo Comune sono stati individuati due Siti di Importanza Comunitaria (SIC): di cui uno localizzato tra la foce del Fiume Platani e la Foce del Fiume Magazzolo (ITA040003) e l'altro lungo il corso del Fiume Verdura (ITA040004).

Ai sensi della L.R. 13/2007 qualsiasi intervento di natura edilizia che ricada all'interno dei siti S.I.C. e Z.P.S. dovrà essere sottoposto alla valutazioni di incidenza da parte del Responsabile del Procedimento entro il termine di 60 giorni; decorso il predetto termine, la pronuncia sulla valutazione di incidenza è rilasciata in via sostitutiva dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente entro il successivo termine di 60 giorni.

Per gli interventi di pianificazione urbanistica la suddetta valutazione è di competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Art. 18 - Norme a tutela del vincolo idrogeologico

1. Aree soggette a vincolo idrogeologico forestale:

Ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 e del regolamento n. 1126 del 16/5/1926 e s.m.i. e del Codice Civile art. 866, l'attività edilizia nelle aree soggette a vincolo idrogeologico forestale è subordinata al nulla osta dell'Ente che gestisce il vincolo.

2. Aree soggette al Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico (PAI):

Premesso che la Regione Siciliana con il Decreto n. 298/41 del 04.07.2000 ha approvato il Piano straordinario per l'assetto idrogeologico e con Decreto n. 543 del 25.07.2002 ha provveduto all'aggiornamento dello stesso.

Che nell'ambito di tale piano sono stati individuati tre piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico in corrispondenza dei tre fiumi che attraversano il territorio comunale (Platani, Magazzolo e Verdura), approvati con i seguenti decreti:

- a) D.P.R.S. 25.01.2006 - Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico relativo al Fiume Platani;
- b) D.P.R.S. n. 277 del 02.07.2007 - Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Magazzolo;
- c) D.P.R.S. n. 276 del 02.07.2007 - Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Verdura ed area tra il fiume Verdura e il Fiume Magazzolo;

Con tali decreti vengono individuate le aree a rischio idrogeologico (sia geomorfologico che idraulico) e la connessa disciplina normativa, prescrittiva e programmatica, al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza del territorio e degli elementi presenti sul territorio e soprattutto delle popolazioni, in relazione ai fenomeni franosi ed a quelli idraulici.

Poiché i predetti "piani stralcio di bacino" costituiscono variante al vigente P.R.G., l'attività urbanistico-edilizia all'interno delle aree interessate è subordinata all'osservanza delle prescrizioni ivi contenute.

Art. 19 - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee

Al fine di una razionale organizzazione delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444. Le zone previste sono distinte graficamente nelle Tavole in scala 1:10.000 ed in scala 1:2.000 del P.R.G..

Il P.R.G. delimita gli ambiti territoriali al cui interno sono regolamentate le destinazioni d'uso degli immobili. Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee indicate nelle norme specifiche di zona sono distinte nel successivo art. 20.

La destinazione residenziale è compatibile con la costruzione di eventuali corpi di servizio per magazzino e deposito.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali (con esclusione delle attività nocive e moleste) che comunque devono essere non rumorose a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici pubblici e privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale riunioni in genere, sede di associazioni culturali, politiche, religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, ricettivo, sanitario, assistenziale e di servizio per i portatori di handicap, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

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

La variazioni di destinazione d'uso nel rispetto dei commi precedenti non costituisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, variante allo strumento urbanistico.

Art. 20 - Le zone territoriali omogenee

Zona "A"

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona "A" si propone di tutelare il patrimonio storico ed artistico, perciò dà corso, a norma di legge, soltanto ad interventi conservativi (restauri, ristrutturazioni e ripristini). In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie di intervento definite dall'art. 20 lettera a) (interventi di manutenzione ordinaria), lettera b) (interventi di manutenzione straordinaria) e lettera c) (interventi di restauro e risanamento conservativo) della L.R. n. 71/78 e s.m.i., ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

Zona "B"

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Sono così differenziate: zona B0, zona B1, zona B2, zona B3, zona B4, zona B5 e zona BR.

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5 e BR, la destinazione d'uso degli immobili è residenziale con servizi, attrezzature e fabbricati accessori, sia pubblici che privati.

Sono vietate tutte le attività che possono nuocere alla residenza.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, autorizzazione e comunicazione all'Ufficio Tecnico e piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Zona "B0"

Vengono classificate zone "B0" quelle aree individuate nelle località Seccagrande e Corvo, che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, in gran parte edificate posteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 78/76, al di fuori dello strumento urbanistico vigente (P.U.C. n. 6 del 1973).

A norma delle leggi in vigore, in tali zone è vietata qualsiasi attività edilizia. Sono escluse da tale divieto le costruzioni realizzate anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 78/76, e quelle tra i mt. 100 e i mt. 150 dalla battigia realizzate anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 15/91.

Zona "B1"

Vengono classificate zone "B1" le aree ricadenti nel centro urbano edificate prevalentemente sulla trama viaria a scacchiera.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni), nonché nuova edificazione) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di densità edilizia fondiaria (*If*): 5 mc/mq.
Per i casi contemplati all'art. 28 della L.R. 26/05/1973, n. 21, come modificato dall'art. 21 della L.R. 26/12/1978, n. 71, la densità edilizia fondiaria è di 9 mc/mq, per i lotti di terreno interclusi con una superficie non superiore a mq 120, mentre per i lotti di terreno aventi una superficie compresa tra mq 120 e mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000.
- L'altezza massima dei nuovi edifici è di ml 11,00 e comunque non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
- Distanze: 1) minima tra fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate;
2) minima dal confine: costruzioni sul confine o non inferiore a m 5,00;

lungo gli assi viari è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente, lasciando invariata la distanza tra fabbricati prospicienti gli stessi assi viari.

- Prescrizioni edilizie: Sono consentiti i cortili.

Nelle zone "B1" permangono caratteri edilizi ed elementi architettonici evidenziati nelle Tav. 3.1 e 5.1 di cui al precedente art. 14, quarto capoverso, i quali dovranno essere mantenuti e tutelati. I progetti che insisteranno su aree e/o edifici o parti di essi, interessati dagli elementi di cui sopra, dovranno tenerne conto adottando soluzioni adeguate all'ambiente circostante.

Zona "B2"

Vengono classificate zone "B2" le aree residenziali riferite al Piano di Edilizia Economica e Popolare in contrada Spadaro con indice di densità edilizia fondiaria di 3,00 mc/mq di cui alle N.T.A., che regola il P.E.E.P.

Zona "B3"

Vengono classificate zone "B3" le aree di recente edificazione prevalentemente interessate dai Piani Particolareggiati, approvati con D.A. n. 139 del 12/07/1977 e D.A. n. 209 del 06/10/1997 e destinate dal P.U.C. n. 6 approvato con D.P.R.S. n. 7/a del 13/01/1973 a zone di espansione "C1.3".

L'edificazione su tali aree ha realizzato l'espansione a sud del centro abitato tra le zone "B1" ed il nuovo asse di via Circonvallazione.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme. Sono consentite le (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

I parametri edilizi sono riferiti alla normativa che regola i Piani Particolareggiati sopra menzionati.

Zona "B4"

Vengono classificate zona "B4" le aree di recente edificazione prevalentemente interessate dai piani di lottizzazione approvati tra il 1977 e il 1979, destinate dal P.U.C. n. 6 a zone di espansione "C.1.2".

L'edificazione su tali aree ha realizzato l'espansione a sud oltre la via Circonvallazione.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme. Sono consentite le (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

I parametri edilizi sono riferiti alla normativa che regola Piani di Lottizzazione riportati negli elaborati Tavv. 3.1 e 5.1.

Zona "B5"

Sono classificate zone "B5" le aree ricadenti in località Seccagrande in zona territoriale omogenea "B2.1" del P.U.C. n. 6. In tali zone, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, è possibile la demolizione e ricostruzione senza superare la cubatura ed altezza esistente.

Zona "BR"

Sono classificate zone "BR" le aree nei piani di recupero redatti ai sensi della L.R. n. 37/85 in località Nord-Ovest Cimitero e Seccagrande, e destinate alla residenza.

I parametri edilizi sono riferiti alla normativa che regola i suddetti Piani di Recupero.

Zona "C"

Le zone territoriali omogenee "C" enucleano le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone territoriali omogenee "B". Sono così differenziate: zona C0, zona C1, zona C2, zona CT1 e zona CT2.

Zona "C0"

Vengono classificate come zone "C0" quelle aree individuate in località Seccagrande, che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia, già classificate come zone "C2" nel P.U.C. n. 6 ed edificate anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 15/91.

A norma delle leggi in vigore, in tali zone è vietata qualsiasi attività edilizia. Sono escluse da tale divieto le costruzioni realizzate anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 78/76 per i quali, l'attività edilizia è normata come segue: ai sensi delle leggi attualmente in vigore, (L.R. n. 15/91) sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme di Attuazione ad eccezione della ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, anche a seguito di demolizione.

Zona "C1"

Vengono classificate zone "C1" quelle aree individuate a sud del centro abitato che, per la presenza di allineamenti commerciali nuovi e di servizi, realizzano la congiunzione tra il nucleo urbano consolidato e la costruendo espansione.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme. (Demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Destinazione d'uso: residenza, spazi attrezzati e servizi sia pubblici che privati, attività ricettive, commerciali e direzionali in misura non superiore al 25% della volumetria totale di zona, piccole attività artigianali non nocive, esercizi pubblici in genere, ospedali e cliniche private; sono vietate tutte le attività nocive alla residenza.
- Indice di densità edilizia territoriale (It): 1,00 mc/mq, da applicare all'ambito di intervento interessato dai piani attuativi pubblici o privati. Per la definizione di ambito di intervento di intervento (Ai) si rimanda all'art. 2 del R.E.C.
- Altezza max: ml 8,00;
- Distanze: 1) minima tra fabbricati ml 10,00;
2) minima dal confine : m 5,00.

L'attività edilizia si attua attraverso i piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate che dovranno interessare un ambito di intervento maggiore di Ha 1,00 oppure può seguire la redazione di un Piano di Servizi con valore di P.P., ex art. 12 della L.R. n. 71/78, approntato dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale che individui gli ambiti di intervento da assoggettare ai piani di lottizzazione di iniziativa privata.

Per le aree residue la superficie dell'ambito di intervento può essere minore di 1,00 Ha.

Prescrizioni particolari: la determinazione della tipologia edilizia, del lotto minimo e del rapporto di copertura (Rc), in base alle destinazioni d'uso degli insediamenti da realizzare, viene rimandata ai piani attuativi estesi all'intero ambito di intervento.

Zona "C2"

Vengono classificate zone "C2" quelle aree localizzate in prossimità dello svincolo di Seccagrande, caratterizzate da edilizia rada a carattere misto agricolo-stagionale.

L'attività è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme di Attuazione. Sono consentite le (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni), nonché nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Destinazione d'uso: edilizia a servizio dell'agricoltura e della residenza prevalentemente stagionale (agriturismo).
- Indice di densità edilizia territoriale (It): 0,08 mc/mq;
- Altezza max: ml. 4,00 per una elevazione;
- Distanza: 1) minima tra fabbricati ml 30;
2) minima dai confini ml 12;
3) minima dal ciglio stradale: valgono le disposizioni del D.M. 1404/68 art. 3 cat. B e D.;
- Rapporto di copertura: 1/20;
- Lotto minimo: mq 3.000;
- Prescrizioni particolari: le costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche dell'edilizia rurale, con coperture ad una o più falde inclinate, con uso di tegole o mattoni in ceramica.
- L'attività edilizia si attua attraverso singola concessione.

Zona "Ct1"

Vengono classificate zone "Ct1" quelle aree localizzate a Seccagrande al di fuori della fascia dei 150 mt. dalla battaglia e non interessate dal piano di recupero, redatto ai sensi della L.R. 37/85.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme (demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Destinazione d'uso: residenza stagionale e/o alberghiera, spazi attrezzati e servizi. Sono vietate le attività che possono nuocere alla residenza.
- Indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,00 mc/mq;
- Altezza massima: ml 8,00;
- Distanza: 1) minima tra fabbricati: ml 10,00;
2) minima dal confine: in aderenza o non minore a ml 5,00;

L'attività edilizia si attua attraverso singola concessione.

Zona "Ct2"

Vengono classificate zone "Ct2" quelle aree localizzate tra Borgo Bonsignore ed il Fiume Magazzolo, a ridosso della località Seccagrande, e da contrada Camemi fino alla località Piana Grande, oltre la fascia dei 150 mt dalla battaglia ed al di sotto della strada a scorrimento veloce Siacca-Agrigento.

L'attività edilizia è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme. Sono consentite le demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Destinazione d'uso: residenza stagionale e/o turistico-alberghiera, alberghi, pensioni, campeggi, spazi attrezzati e servizi, parchi di divertimento, con interventi unitari ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 71/78. Le attività alberghiere possono essere realizzate con lottizzazione in ambito chiuso, ex art. 15 L.R. 71/78. Sono vietate tutte le attività che possono nuocere alla residenza.
- Indice di densità edilizia territoriale (It): 0,20 mc/mq da applicare all'ambito di intervento interessato dai piani attuativi pubblici o privati. Per la definizione di ambito di intervento (Ai) si rimanda all'art. 2 del R.E.C.;
- Altezza massima: ml 4,00 per una elevazione con destinazione d'uso residenziale;
ml 8,00 per due elevazioni ed eventuale piano semicantinato con destinazione d'uso turistico-alberghiera, limitatamente ad alberghi e pensioni, nell'ambito della cubatura consentita;
- Distanze: 1) minima tra fabbricati ml 20,00;
2) minima dal confine ml 5,00;
3) minima dal ciglio stradale: ml 10,00;
- Lotto minimo per la costruzione: mq 1.500.

L'attività edilizia si attua attraverso piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con una superficie minima di mq 50.000.

Prescrizioni particolari: la determinazione della tipologia edilizia e del rapporto di copertura (Rc), in base alle destinazioni d'uso scelte per gli insediamenti da realizzare, viene rimandata ai piani attuativi estesi all'intero ambito di intervento. Per i quali, oltre alla dotazione di almeno mq 2,50/ab. per parcheggi pubblici, occorrerà prevedere mq 4,50/ab. di aree destinate a verde attrezzato per il tempo libero e lo sport.

Zone residue

Per le eventuali aree residue è consentita una minore estensione di mq 50.000 a condizione che gli spazi destinati ai servizi occorrenti alla realizzazione degli insediamenti turistico-alberghieri risulti congrua.

Zone "D" e "P.I.P."

Le zone distinte con il simbolo grafico "D" rappresentano le aree destinate per gli insediamenti produttivi sia salubri che insalubri, nonché, quelli artigianali e commerciali ed ad essi assimilati.

Zona "D"

Vengono classificate zone "D" le aree a nord del centro abitato di Ribera, in direzione Calamonaci, ricadenti in parte all'interno, del piano per insediamenti produttivi prevista dal presente P.R.G..

L'attività edilizia, è normata come segue: sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo II delle presenti Norme. Sono consentite le demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- È prevista la destinazione per Impianti industriali ed artigianali innocui nonché centri per il commercio attuati sia dall'iniziativa pubblica che privata;
- Indice di densità edilizia territoriale: 1,50 mc/mq;
- Lotto minimo: mq 1.000;
- Altezza massima: ml 8,00;
- Distanza minima tra fabbricati: ml 10,00;
- Distanza minima dal confine: ml 5,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale: ml 10,00;
- Rapporto di copertura: 1/2.

L'attività edilizia si attua attraverso singola concessione.

Prescrizioni particolari: le aree destinate a centro commerciale dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Volume edilizio massimo consentito mc. 18.000;
- Altezza massima ml. 8,00;
- Tipologia edilizia: edifici commerciali per l'esposizione e la vendita all'ingrosso e al dettaglio, con uffici e servizi di ristorazione.

Zona "P.I.P."

Viene classificata "P.I.P." l'area ricadente all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di contrada Donna Vanna. E' prevista la destinazione per impianti industriali ed artigianali.

I parametri edilizi sono riferiti alla normativa che regola il P.I.P.

Zona "E"

Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; perseguono obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

- Destinazione d'uso: residenze rurali al servizio del fondo, stalle e ovili per allevamenti tradizionali o sperimentali, allevamenti di animali di bassa corte, silos e magazzini, locali per la lavorazione, trasformazione, conservazione, stoccaggio e vendita dei prodotti agricoli, zootecnici e silvo-pastorali, ospitalità agrituristica e di turismo rurale.

- Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq.
Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale purchè il lotto in cui deve sorgere la costruzione non sia inferiore a 5.000 mq.

La superficie dei fabbricati accessori, indipendenti dalle residenze rurali, quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro commercializzazione dei prodotti aziendali, deve essere al massimo pari all'1% della superficie dell'area interessata.

- Altezza massima: ml 7,50 per numero 2 piani fuori terra per la residenza con eventuale magazzino a piano terra;
- Altezza massima: ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura.
- Distanza minima tra fabbricati: ml 30,00;
- Distanza minima dal confine: ml 15,00;
- Distanza minima dal ciglio stradale: si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normale secondo la classificazione che fa riferimento al nuovo Codice della Strada.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalle leggi vigenti.

Prescrizioni particolari:

Al fine di evitare la proliferazione di seconde case e sistematico abbandono con conseguente scomparsa dell'edilizia rurale tradizionale, qualsiasi nuova costruzione in verde agricolo può essere concessa soltanto dopo che le cubature esistenti sul fondo siano state tutte utilizzate.

In particolare saranno oggetto di tutela tutti quegli immobili inclusi nel P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela e che possono essere riconvertiti in funzione agrituristica.

Oltre agli edifici andrà tutelato il luogo in cui questi insistono con particolare riguardo ai giardini e alle essenze arboree eventualmente presenti.

L'edilizia rurale di nuova realizzazione deve inserirsi nel paesaggio agricolo, adoperando materiali, tecniche e sistemi che lo valorizzano, richiamando elementi architettonici propri della tradizione locale, rispettando quindi la tutela del luogo di insediamento. Le coperture dovranno essere previste a falde inclinate con l'uso di tegole o mattoni in ceramica.

La ristrutturazione edilizia non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto dell'opera.

La ristrutturazione edilizia va riferita all'organizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.

Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.

Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli relativi a interventi per nuove costruzioni, nel conteggio complessivo va inclusa la volumetria esistente ricadente nella proprietà oggetto dell'intervento.

Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento di fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq e include il volume esistente sul quale insiste l'eventuale nuovo fabbricato.

Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli, zootecnici e silvo-pastorali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nonchè gli insediamenti industriali con analoghe finalità, si applicano i parametri edilizi previsti dall'art. 22 della L.R. 27/12/1978, n.71, così come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 17/94:

- Rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- Distanza tra fabbricati non inferiore a metri 30;

- distacchi dai cigli stradali non inferiori di quelle fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;
- Distanze dagli insediamenti abitativi previsti dagli strumenti urbanistici: non inferiore a m 500. Per i suddetti insediamenti devono osservarsi le limitazioni dell'art. 15 della L.R. 12/6/76 n. 78, così come interpretato dalla L.R. 30/4/91 n.15.

Per le finalità agri-turistiche e di turismo rurale i fabbricati residenziali rurali esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc ai sensi dell'art. 23 della L.R. 71/78 citata.

Per la gestione dell'attività agri-turistica le attrezzature e i servizi consentiti nella zona sono quelli contemplati dalla legge 05/12/1978, n. 730, e dalla L.R. 09/06/1994, n. 25.

Zona "F"

Le zone distinte con il simbolo grafico "F" rappresentano gli spazi dove sono localizzate le attrezzature di interesse collettivo a carattere territoriale, quali quelle scolastiche, culturali, assistenziali, commerciali, istituzionali, sanitarie, per la protezione civile.

L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni, l'Amministrazione comunale determinerà, di volta in volta, indirizzi e parametri urbanistici nel rispetto, comunque, del regolamento edilizio.

Zona "V"

Sono le parti del territorio destinate a verde attrezzato.

Sono così differenziate: zona "VAPU", zona "VAS", zona "VV", zona "VAC".

Zona "VAPU"

Vengono classificate zone "VAPU" quelle aree destinate alla realizzazione, di parchi urbani, giardini e ville comunali. In tali spazi è consentita la coltura di essenze arboree anche di alto fusto, nonché, l'installazione di piccoli chioschi e servizi igienico/sanitari.

Zona "VAS"

Vengono classificate zone "VAS" quelle aree destinate alla realizzazione, da parte pubblica o privata, di impianti sportivi e di attrezzature per il tempo libero in genere, nonché di parchi gioco a carattere temporaneo e/o fisso. Le aree interessate dovranno essere occupate per almeno 2/3 della superficie da spazi verdi. Per i parcheggi dovranno rispettarsi le norme vigenti in materia. Al fine di pervenire a soluzioni unitarie, l'attività edilizia dovrà essere realizzata previa una pianificazione dell'area interessata.

L'edificazione degli impianti sportivi avverrà secondo le leggi ed i regolamenti emanati dalle autorità competenti in materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione determinerà, nel rispetto del R.E., indirizzi e parametri edilizi.

Zona "VAC"

Vengono classificate zone "VAC", quelle aree localizzate in località Seccagrande e Corvo interessate da fenomeni di precarietà geologica. Tali aree sono destinate alla realizzazione, di opere di consolidamento del suolo e contenimento di eventuali fenomeni di dissesto, adeguatamente sistemate. Esse dovranno prevedere un'adeguata sistemazione a verde con piantumazione di essenze autoctone e ed esclusiva previsione di percorsi pedonali.

Zona "VV"

Vengono classificate zone "VV", quelle aree di proprietà dell'Azienda Forestale Demaniale dove è possibile realizzare volumi edilizi per lo svolgimento dell'attività della stessa Azienda in ragione delle relative esigenze con il limite che la superficie massima coperta per uffici, magazzini e tettoie, non sia superiore ad un decimo della superficie totale, tale limite non si applica per le coltivazioni in serra.