



COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI BELICE
PROVINCIA DI AGRIGENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**con le modifiche e correzioni che discendono dal
D.D.G. N. 222/D.R.U. DEL 28 APRILE 2010
di approvazione del PRG con annesso R.E.**

Redatto da:

Collaborazione di:

Preso d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____

Art. 1- Contenuti del PRG

Art. 2- Edifici esistenti in contrasto con il PRG

Art. 3 - Elaborati del PRG

Art. 4 - Parametri urbanistici e prescrizioni d'intervento

Art. 5 - Densità di fabbricazione: definizioni.

Art. 6 - Computo della volumetria edificabile in base alla densità di fabbricazione

Art. 7 - Rapporto di copertura

Art. 8 - Altezza degli edifici

Art. 9 - Comparti di attuazione

Art. 10 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo nelle zone per attrezzature generali

Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo nelle zone di espans. o di nuovo impianto

Art. 13 - Intervento edilizio diretto

Art. 14 - Salvaguardia dei beni culturali isolati d'interesse ambientale o monumentale

Art. 15 - Destinazione d'uso

Art. 16 - Divisione del territorio comunale in zone

Art. 17 - Zone per servizi ed attrezzature urbane

Art. 18 - Zone per attrezzature pubbliche d'interesse generale comprese nelle zone F del D.M.

01/04/1968 n° 1404

Art. 19 - Zona per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico generale non comprese nelle zone F del D.M. 01/04/1968 n° 1404

Art. 20 - Zone per infrastrutture della mobilità

Art. 21 - Zone residenziali

Art. 22 - Classi di intervento delle zone a destinazione residenziale

Art. 23 - Centro storico (quartiere S. Vito e quartiere S. Calogero e S. Michele)

Art. 24 - Zone residenziali di completamento

Art. 24B - Zone di residenza stagionale

Art. 25 - Zone residenziale di ristrutturazione

Art. 26 - Zona residenziale di espansione e di nuovo impianto

Art. 27 - Zone residenziali soggette a piani attuativi già approvati e in corso di attuazione

Art. 28 - Zone industriali

Art. 29 - Zone industriali di completamento e di consolidamento

Art. 30 - Zone industriali di espansione e di nuovo impianto

Art. 31 - Zone artigianali

Art. 32 - Zone artigianali di completamento e di consolidamento

Art. 33 - Zone artigianali di espansione e di nuovo impianto

Art. 34 - Zone commerciali

Art. 35 - Zone commerciali di completamento e consolidamento

Art. 36 - Zone commerciali di espansione e di nuovo impianto

Art. 37 - Zone direzionali di nuovo impianto

Art. 38 - Zone per attività turistico-ricettive

Art. 39 - Zone destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere di completamento e consolidamento

Art. 40 - Zone destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere di espansione e/o di nuovo impianto.

Art. 41 - Percorsi agroturistico/artigianali

Art. 42 - Percorsi pedonali e ciclabili

Art. 43 - Zone agricole

Art. 44 - Zone agricole corrispondenti a forti densità insediative

Art. 45- Zone di stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli

Art. 46 - Zone di allevamento bovino , ovino, suino

Art. 47 - Aree caratterizzate da giardini e orti privati

Art. 48 - Zone di interesse naturalistico da confermare e valorizzare

Art. 49 - Aree boschive a fustaie esistenti e di progetto

Art. 50- Aree di rimboschimento e di interesse ricreazionale

Art. 51 - Aree cimiteriali, anche per animali, esistenti e di progetto

Art. 52- Zone di rispetto cimiteriale

Art. 53- Zone di rispetto e di recupero ambientale dei fiumi e delle aree boschive (art. 15 L.R. 12/6/1976 n° 78)

Art. 54 - Zone di rispetto idrogeologico

Art. 55 - Zone di rispetto dei pozzi e degli altri impianti idrici

Art. 56 - Zone di rispetto stradale

Art. 57 - Zone a rischio archeologico

Art. 58 - Zone soggette a piani di recupero dell'abusivismo edilizio

Art. 59 - Ambiti di progettazione/recupero delle porte della città

Art. 60 - Ambiti di attrezzature private di servizio

Art. 61 - Zone ad attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto

Art. 62 - Zone destinate ad attrezzature di servizio delle aree produttive di progetto

Art. 63 - Zone destinate a ospitare distributori di carburante

Titolo I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I°

GENERALITÀ'

Art. 1- Contenuti del PRG

Il P.R.G. definisce l'assetto territoriale del Comune di S. Margherita di Belice , ne stabilisce le prescrizioni e ne finalizza e programma le salvaguardie, gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi ipotizzabili nell'orizzonte temporale ventennale.

Art. 2- Edifici esistenti in contrasto con il PRG

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano, in contrasto con le prescrizioni del piano, potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati a dette prescrizioni; in difetto agli stessi é consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 3 - Elaborati del PRG

Elenco elaborati relativi allo stato di fatto:

Tav. n. 1 Planimetria generale scala 1:10'000

Tav. n. 2 Planimetria generale scala 1:2'000

Elab. n. 3 Legenda scala 1:2'000

Elenco elaborati relativi al P.R.G

Elaborati scritti:

All. A*) Tabella relativa agli edifici rurali che corrispondono ad interessi storico/ambientali/monumentali

- A. Relazione preliminare sugli indirizzi e sulle scelte urbanistiche fondamentali
- B. Relazione analitica dello stato di fatto
- C. Relazione sui principali problemi conseguenti all'analisi dello stato di fatto e determinazione dei fabbisogni
- D. Relazione illustrativa generale del progetto di piano e sua appendice
- E. Relazione illustrativa generale del progetto di piano e sua appendice
- F. Tabelle delle operazioni di intervento
- G. Norme tecniche di attuazione
- H. Priorità di attuazione del piano
- I. Regolamento edilizio
- J. Elenco degli elaborati di PRG e delle relative prescrizioni esecutive

Elaborati grafici:

Tav. n. 4-5 Legenda delle tavole di progetto

Tav. n. 6 (a-b) Planimetria di progetto - Vincoli Esistenti 1: 10'000

Tav. n. 7 (a-b) Planimetria di progetto generale scala 1: 10'000

Tav. n. 8 (a-b) Planimetria di progetto generale scala 1: 2'000

Art. 4 - Parametri urbanistici e prescrizioni d'intervento

I parametri urbanistici sono contenuti nei rispettivi cartigli che definiscono accanto alle prescrizioni di obbligatorietà di progettazione unitaria, le caratteristiche cui gli interventi debbono rispondere che riguardano:

- a) destinazione d'uso
- b) tipologia dell'intervento
- c) densità di fabbricazione
- d) rapporto di copertura
- e) altezza massima

Le definizioni e le modalità di computo di ognuno dei parametri suddetti sono specificate negli articoli che seguono.

Le volumetrie specificatamente ammesse dalle singole operazioni sono quelle riportate dall'elaborato "Tabelle delle operazioni d'intervento" .

In caso di discordanza fra prescrizioni dell'elaborato in scala 1:10.000 e di quello in scala 1:2.000 prevalgono quelle di quest'ultima scala.

In caso di discordanza tra volumetrie consentite dal cartiglio e dalla "Tabella delle operazioni d'intervento" vale la più restrittiva delle due prescrizioni.

Art. 5 - Densità di fabbricazione: definizioni.

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. La densità di fabbricazione è espressa sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie (indice di densità).

La densità di fabbricazione corrisponde alla densità fondiaria quando si considera il rapporto fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

Corrisponde, invece, alla densità territoriale quando si considera il rapporto fra la cubatura complessiva e la superficie territoriale alla quale tale operazione si riferisce. Tale superficie territoriale è quella dell'intera zona indicata nella planimetria di P.R.G. e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso.

Art. 6 Computo della volumetria edificabile in base alla densità di fabbricazione

La superficie del terreno interessata dal computo è quella dell'intera zona indicata nella planimetria di P.R.G. e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso, calcolata al netto delle fasce di rispetto e al lordo di quelle di arretramento.

La volumetria edificabile complessiva è ottenuta dal prodotto dell'indice di densità di zona per la superficie della zona stessa, e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici che possono essere insediati nella zona.

Tale volumetria è indicata nella "Tabella delle operazioni d'intervento".

Art. 7 - Rapporto di copertura

È il rapporto tra area coperta ed area scoperta di un lotto e si esprime in frazioni: 1/2, 1/3.....

Per superficie coperta s'intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline non collegati verticalmente fra loro o a terra, quando l'aggetto non superi i m. 1,50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Art. 8 - Altezza degli edifici

Ai fini delle prescrizioni di P.R.G., l'altezza di un edificio in zona piana é quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso della soletta di copertura del piano più alto abitabile (o agibile) quando trattasi di soffitto; mentre quando trattasi di tetto inclinato l'altezza è quella compresa tra il piano di spiccato e la linea di gronda.

Per piano di spiccato si intende la più bassa delle due quote: intradosso del piano più basso abitabile e la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, e piano naturale di campagna per edifici non fronteggianti una strada.

Art. 9 - Comparti di attuazione

Sono rappresentati da aree definite al di fuori del centro urbano da grafia omogenea che non rappresenta soluzioni di continuità e da apposita perimetrazione. In tali aree ai fini di un risultato architettonico coerente, nonché di una perequazione di oneri e di vantaggi, il P.R.G. prescrive l'obbligo di progettazione unitaria, anche se la sua realizzazione potrà avvenire in successive fasi temporali. Il comparto prevede inoltre la solidarietà dei proprietari interessati agli oneri ed ai vantaggi derivanti dall'attuazione del piano indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica di ciascuna particella inclusa nel comparto.

Titolo II°

Attuazione del P.R.G.

Art. 10 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua secondo due modalità alternative: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo é richiesto in tutte le zone di espansione o di nuovo impianto, nelle zone di recupero prive di piano esecutivo e in tutte le zone e gli interventi in cui tale procedura sia richiesta dalle tavole grafiche o dalle prescrizioni normative. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo nelle zone per attrezzature generali

Nelle zone per attrezzature generali la presentazione del progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione con delibera da parte del Consiglio Comunale della specifica destinazione d'uso dell'area e di un piano di utilizzazione dell'intero comparto così come individuato dal P.R.G. Gli indici di utilizzazione sono previsti dal cartiglio.

Tale piano è costituito da un progetto planivolumetrico, contenente le singole destinazioni d'uso e le prescrizioni di natura edilizia.

Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo nelle zone di espansione o di nuovo impianto

Nelle zone di espansione o di nuovo impianto la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o in subordine di un piano

di lottizzazione, (avente valore e contenuto tecnico di piano di lottizzazione di iniziativa privata), interessanti l'unità minima del comparto urbanistico individuato nelle tavole del P.R.G.

Per quanto riguarda l'approvazione dei suddetti piani di lottizzazione essi vengono deliberati dall'organo amministrativo competente.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste, per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione, è subordinata all'art. 28, comma 5, L. 1150/1942 è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione di cui all'art. 14, comma 4, L.R. 27.12.1978 n. 71, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante.

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle descritte dagli appositi articoli delle presenti norme.

La cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione secondaria da parte dei lottizzanti è fissata per le zone residenziali in mq. 18 per ogni 100 mc., fatta salva la facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso non siano previste dal P.R.G. e venga riconosciuta l'inopportunità di localizzarle all'interno del comparto stesso. Per le zone artigianali ed industriali le superfici da destinarsi a spazi pubblici (verde pubblico o parcheggi) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per le zone terziarie (commerciali o direzionali) le superfici da destinarsi a spazi pubblici (verde o parcheggio) non sarà inferiore all'80% delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti (di cui almeno il 50% destinate a parcheggio).

Art. 13 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di permesso di costruire o a seguito della Denuncia di Inizio Attività, giusta previsione di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e comunque previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti o la programmazione degli stessi nel triennio successivo.

Art. 14 - Salvaguardia dei beni culturali isolati d'interesse ambientale o monumentale

Il piano individua sulla base dell'elenco fornito dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Agrigento mediante planimetria in scala 1:10.000 e mediante l'allegato A* gli edifici che costituiscono i beni culturali ambientali, singoli, d'interesse storico, artistico, paesistico, ambientale e naturale, esistenti nel territorio comunale.

Gli interventi su detti manufatti ed edifici dovranno essere preceduti da un'approfondita analisi storica documentaria e stratigrafica e potranno corrispondere esclusivamente a operazione di restauro e risanamento rigorosamente conservativo di tutte le testimonianze del passato. I progetti dovranno acquisire preventivamente il parere della Soprintendenza di Agrigento competente territorialmente.

Art. 15 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati da osservare nei progetti corrispondenti a zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto o a quelle in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo deve corrispondere a quanto previsto e ammesso nelle singole zone in cui si articola il territorio comunale,

così come risulta dalle tavole del P.R.G.

Art. 16 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale é stato dal P.R.G. articolato nelle seguenti zone:

- 1) zone per servizi ed attrezzature urbane (art. 17)
- 2) zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 18 - 19)
- 3) zone per infrastrutture della mobilità (art. 20)
- 4) zone residenziali (art. da 21 a 27)
- 5) zone di lavoro industriali e/o artigianali (art da 28 a 33)
- 6) zone commerciali (art da 34 a 36)
- 6bis) zone direzionali (art. 37)
- 7) zone destinate ad attività turistico ricettive (art da 38 a 40)
- 8) zone agricole (art. 43 - 44)
- 9) zone di stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli (art 45)
- 10) aree caratterizzate da insediamenti radi e/o da giardini/orti privati(art 47)
- 11) aree boschive e fustaie esistenti e di progetto(art 49)
- 12) aree cimiteriali esistenti e di progetto(art 51)
- 13) aree di rispetto(art da 53 a 56)
- 14) zone di interesse archeologico(art 57)
- 15) zone soggette a piani di recupero dell'abusivismo edilizio(art 58)
- 16) zone ad attrezzature tecnologiche(art 61)
- 17) zone per distributori di carburanti(art 63).

Si riporta la tabella in grado di identificare l'inquadramento delle zone proposte in relazione alle zone territoriali omogenee identificate dal D.M. 1444/1968.

Tabella 1

- centro storico (quartiere S. Vito, S. Calogero, S. Michele) – **Zona A del DM 1444**
- zone di completamento – **Zona B del DM 1444**
- zone di residenza stagionale – **Zona C del DM 1444**
- zone residenziali di ristrutturazione – **Zona B del DM 1444**
- zone di espansione e nuovo impianto – **Zona C del DM 1444**
- zone residenziale soggette a piani attuativi già approvati ed in corso di approvazione – **Zona C del DM 1444**
- zone industriali e/o artigianali – **Zona D del DM 1444**
- zone commerciali – **Zona D del DM 1444**
- zone destinate all'attività turistica/ricettiva – **Zona D del DM 1444**
- zone agricole – **Zona E del DM 1444**
- zone di stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli – **Zona E del DM 1444**
- zone caratterizzate da insediamenti radi e/o da giardini/orti privati – **Zona E del DM 1444**
- aree boschive e fustaie esistenti e di progetto – **Zona E del DM 1444**
- zone soggette a piani di recupero dell'abusivismo edilizio – **Zona B del DM 1444**
- zone ad attrezzature tecnologiche – **Zona F del DM 1444**
- zone per distributori di carburanti – **Zona F del DM 1444**

Art. 17 - Zone per servizi ed attrezzature urbane

Dette zone sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Le principali classi d'uso sono:

- 1) attrezzature per l'istruzione
- 2) attrezzature per l'assistenza e la sanità
- 3) attrezzature religiose
- 4) attrezzature culturali, ricreative e sociali
- 5) attrezzature amministrative
- 6) verde pubblico e sportivo
- 7) aree per il parcheggio.

1) le attrezzature per l'istruzione comprendono le scuole di ogni ordine e grado con i servizi ad esse pertinenti (salvo le scuole superiori).

2) le attrezzature per l'assistenza e la sanità comprendono gli asili nido, le attrezzature per anziani (ricettive e non), le farmacie, gli ambulatori, i consultori ecc.

3) le attrezzature religiose comprendono le chiese, gli oratori, le canoniche, le comunità religiose ecc.

4) le attrezzature culturali, ricreative e sociali comprendono le biblioteche, i centri sociali, i musei, i cinema, i teatri.

5) le attrezzature amministrative comprendono i centri di quartiere, le sedi municipali, le sedi di altri organismi istituzionali, le poste e telegrafi, le sedi di altri servizi civici ecc.

6) le zone a verde pubblico e sportivo comprendono il verde pubblico a livello di quartiere (con esclusione dei parchi urbani e territoriali), gli spazi verdi per lo sport e le attrezzature sportive pubblico o private di uso pubblico.

Le aree a verde pubblico nelle zone del nuovo centro, individuate da apposito segno grafico, potranno essere assegnate tramite apposita convenzione alla gestione e all'uso diretto di consorzi di proprietari dei lotti limitrofi secondo le procedure e modalità stabilite da apposito Regolamento comunale.

Art. 18 - Zone per attrezzature pubbliche d'interesse generale comprese nelle zone F del D.M. 01/04/1968 n° 1404

Dette zone sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Le principali classi d'uso sono:

- 1) attrezzature per l'istruzione superiore: comprendono gli istituti superiori
- 2) ospedali e cliniche private
- 3) parchi urbani e territoriali
- 4) casa per anziani

Nelle zone di cui trattasi é vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi in contrasto con le destinazioni d'uso previste, nonché ogni intervento di natura edificatoria in contrasto con le destinazioni in argomento e sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro degli edifici esistenti con il vincolo della non indennizzabilità in caso di esproprio del plusvalore conseguente all'intervento.

Art. 19 - Zona per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico generale non comprese nelle

zone F del D.M. 01/04/1968 n° 1404

Dette zone sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona secondo determinate classi d'uso.

Le principali classi d'uso sono:

- 1) servizi generali (difesa militare, protezione civile, pubblica sicurezza, giustizia, servizi doganali, carceri)
- 2) serviziannonari e fieristici comprendenti i centriannonari, i mercati generali, i macelli, i centri fieristici ed espositivi, giusto art. 5, comma 2, L.R. 22/12/1999 n. 28 e D.P.Reg. 11/07/2000 n. 165
- 3) attrezzature tecnologiche: comprendono lo smaltimento rifiuti, la depurazione delle acque, gli acquedotti, i servizi Enel e Sip ecc.
- 4) le attrezzature di servizio per il trasporto pubblico
- 5) comunità religiose

Art. 20 - Zone per infrastrutture della mobilità

Comprendono le aree destinate alla mobilità con specifico riferimento alle:

- 1) aree destinate alla viabilità con specifico riferimento ai percorsi veicolari
- 2) aree destinate a percorsi pedonali e/o ciclabili
- 3) aree di rispetto stradale
- 4) arretramento stradale
- 5) alberature lungo i sistemi della mobilità
- 6) percorso pedonale e/o ciclabile

I tracciati e la tipologia delle principali infrastrutture stradali sono indicati dal P.R.G. secondo la classificazione e le caratteristiche previste negli elaborati di piano.

La specificazione dei sistemi secondari di distinzione interna alle aree di espansione e di nuovo impianto é rinviata ai corrispondenti piani attuativi, che debbono stabilirne i tracciati e le caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni progettuali proposte.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali modesti ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale. Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di P.R.G. in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle diverse zone di piano hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso. Gli assestamenti dei tracciati stradali e dei nodi stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di piano regolatore generale, nonché nell'ambito delle zone verdi e del territorio agricolo entro i quali non sono state previste fasce di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino variante di P.R.G..

Le fasce di rispetto a lato delle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori, stazioni di servizio, posteggi, ecc.) studiate in modo da non interferire col traffico veicolare.

Art. 21 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente all'abitazione. Più precisamente non meno del 50% della superficie calpestabile complessiva dell'area d'intervento deve essere destinato all'abitazione ed ai servizi dell'abitazione (box, ripostigli ecc.).

Nella rimanente quota di superficie calpestabile potranno essere consentiti:

- esercizi di vicinato (sino a 100 mq) e medie strutture di vendita (sino a 600 mq) così come previsto dal Decreto Presidenziale del 11 luglio 2000
- bar, ristoranti, esercizi alberghieri nel rispetto degli standards corrispondenti a dette destinazioni d'uso
- studi professionali e direzionali
- magazzini e depositi limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni
- piccoli laboratori artigianali non rumorosi né molesti limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni
- autorimesse pubbliche o private, tali autorimesse non saranno consentite nella zona Centro Storico (quartiere di San Vito e quartiere di San Calogero e San Michele).

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio a sensi della legge 6/8/1967 n° 165 in ottemperanza all'art. 9 della legge 24/3/1989 n° 122 al di sotto degli edifici ovvero in seminterrati, ricavati sotto le aree scoperte ed affioranti per non più di m. 1,20 dal piano circostante, potranno essere costruite autorimesse sotterranee, a condizione che le caratteristiche statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

Nelle aree private di pertinenza é vietata la costruzione di bassi fabbricati con un'altezza max superiore a 2.10 mt a qualsiasi destinazione d'uso fatta salvo la previsione progettuale approvata in sede di Permesso di costruire, Autorizzazione edilizia e D.I.A.

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dalla legge 24/3/1989 n° 122. Devono essere escluse, dal conteggio di tali superfici, le aree alberate di cui al capoverso precedente.

Art. 22 - Classi di intervento delle zone a destinazione residenziale

Si distinguono in:

- a) centro storico (quartiere S. Vito, S. Calogero, S. Michele)
- b) zone di completamento
- c) zone di residenza stagionale
- d) zone residenziali di ristrutturazione
- e) zone di espansione e nuovo impianto

Art. 23 (Quartiere S. Vito e quartiere S. Calogero e S. Michele) – ZONA A

Gli interventi singoli su questa importante zona in cui si concentra la densità maggiore della memoria storica dell'edificato di S. Margherita dovranno essere preceduti da un piano complessivo d'iniziativa pubblica che si ispiri ai seguenti criteri:

- a) ridisegno della piazza Matteotti per rilanciarne il ruolo di cerniera della vita urbana di S. Margherita, terminal del tradizionale passeggio cittadino e luogo di massima tensione del ruolo rappresentativo, simbolico e monumentale che il centro urbano può esprimere.
- b) decisa sottrazione all'ibernazione di Stato del vecchio nucleo attraverso una proposta impegnata di riutilizzo, che ne interpreti coerentemente le specificità tuttora trasmissibili.
- c) risanamento e restauro di tutte le parti che si presentano tuttora edificate con brani di copertura e ridestinazione dell'edilizia minore ad uso di strutture ricettive, di pubblici esercizi di piccolo commercio e artigianato e di abitazione saltuaria.
- d) ripulitura e sistemazione degli spazi e consolidamento dei manufatti non recuperabili alla funzione

di contenitori di nuove attività, mediante l'organizzazione a giardino e/o spazi aperti lastricati adeguatamente attrezzati con piantumazione di alberature opportune fra i manufatti edilizi sopravvissuti ed all'interno degli stessi.

e) riqualificazione e sistemazione del Belvedere "a memoria" con allontanamento delle antenne TV.

f) individuazione all'interno delle Chiese e dei Palazzi sopravvissuti all'antico centro, di un sistema di contenitori per attivare un centro/osservatorio delle iniziative in progetto, in itinere e in realizzazione, riguardanti i processi di riabilitazione storico/ archeologico/ ambientale naturalistico della Valle del Belice, che svolge le funzioni di "forum internazionale" di confronto sulle innovazioni organizzative, programmatiche e tecnologiche in questo settore per i paesi del Mediterraneo. Questo osservatorio dovrebbe occuparsi della riabilitazione della scala territoriale anche d'area vasta (problemi di riqualificazione del paesaggio agrario e forestale con specie autoctone che garantiscono la sopravvivenza della biodiversità delle specie vegetali locali) fino al recupero dei centri urbani e dei manufatti edilizi, con le tecniche di analisi stratigrafica più aggiornate, richiamando l'interesse e migliorando formativamente la qualificazione di professionisti, imprenditori, maestranze.

La destinazione d'uso é quella prevista all'art. 21 delle presenti norme ad esclusione delle autorimesse pubbliche e private.

Gli spazi liberi rimarranno inedificabili fino alla formazione dei Piani Particolareggiati di Recupero.

Interventi ammissibili: Nei centri storici, in via tendenziali e di principio, sono consentiti solo interventi di risanamento e trasformazione conservativi, tuttavia nell'esclusivo ambito dei Piani di recupero, ex legge n° 457/78, con riguardo ai centri storici, potranno prevedersi - in via eccezionale dato il carattere prevalentemente e tendenzialmente conservativo dei detti piani - interventi di ristrutturazione urbanistica; all'interno di questi ultimi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione dei fabbricati.

Gli interventi in zona A sono comunque subordinati al preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici, Artistici Storici, che dovrà essere rilasciato per gli edifici sottoposti a vincolo, nei termini di cui all'art. 46 L. R. 17/04, fermo restando il rispetto di quanto descritto all'art. 2 comma 9 L. R. 17/94.

Gli interventi edilizi destinati al recupero urbanistico delle chiese e dei tracciati urbani ricadenti nell'area individuata come " Centro Storico" potranno essere realizzati anche in assenza del piano particolareggiato di zona, fermo restando che il comune ha l'obbligo di effettuare uno studio preliminare di fattibilità.

Art. 24 - Zone residenziali di completamento - Zona B del DM 1444

In detta zona sono consentiti l'edificazione di lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti con il rispetto dei seguenti parametri:

- 1) il rapporto di copertura fissato dal cartiglio di P.R.G.
- 2) l'altezza massima di costruzione fissata dal cartiglio di P.R.G.
- 3) la densità di zona fissata dal cartiglio di P.R.G.

Gli edifici in fregio alle vie potranno sorgere in aderenza di fabbricati esistenti in confine oppure staccati dal confine stesso, purché , in questo caso, la distanza dal confine deve essere pari all'altezza dell'edificio e limitatamente ad una profondità di m. 14 dal fronte verso strada dell'edificio stesso. Si potrà costruire sul confine laterale anche in assenza di fabbricati esistenti sulla proprietà vicina purché si provveda a convenzionare l'obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino, fermo in ogni caso

il rispetto delle distanze minime fra edifici e restando sempre limitata alla striscia di m. 14, dal fronte verso strada dell'edificio, la possibilità di realizzare un distacco dal confine pari a metà dell'altezza.

Il distacco fra le fronti interne ed i confini di proprietà rispettivamente opposti a ciascuna di dette fronti dovrà essere non inferiore all'altezza dell'edificio.

Ciascun edificio non potrà considerare in nessun caso distacchi laterali rispetto a più di una strada.

Per gli edifici interni all'isolato, dovrà essere garantito un distacco dai confini pari all'altezza dell'edificio, su ogni lato di esso.

Fra due edifici sullo stesso lotto la distanza non sarà minore della media delle altezze nel caso che tra i due edifici si realizzi un distacco laterale e non minore della somma delle altezze negli altri casi. Per motivi ambientali lungo le strade il Sindaco potrà imporre la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.

Per quanto riguarda i piani di ricostruzione del vecchio e nuovo centro e al nuovo piano residenziale, all'interno dei perimetri che li identificano, saranno ritenute attive le normative dei suindicati strumenti attuativi.

Art. 24B - Zone di residenza stagionale

NON CONDIVISA - DA CLASSIFICARE COME ZONA "E" di VERDE AGRICOLO

Art. 25 Zone residenziali di ristrutturazione

NON CONDIVISA - SOPPRESSO -

Art. 26 - Zone residenziali di espansione e di nuovo impianto - Zona C del DM 1444

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche fissate nel relativo cartiglio e riportate nelle tabelle delle operazioni.

In particolare, per ogni zona di espansione sono stabilite la densità e l'altezza massima ammesse.

Le zone di espansione o di nuovo impianto sono soggette ad obbligatoria formazione di piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi, per le aree verdi e di servizio collettivo in genere che risultano dalle tabelle all'uopo predisposte.

Il piano attuativo dovrà essere esteso almeno all'area di una singola operazione contrassegnata dal cartiglio o meglio, all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di espansione o di nuovo impianto, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.).

Indice di densità territoriale è di mc/mq 1,68.

Art. 27 - Zone residenziali soggette a piani attuativi già approvati ed in corso di attuazione - Zona C del DM 1444

In dette zone le modalità d'intervento sono disciplinate dalla normativa e dalle prescrizioni grafiche contenute nei singoli piani attuativi (siano essi piani di edilizia economica e popolare, piani di edilizia recuperabile ecc.) alle quali si rimanda per la precisazione delle modalità ammissibili d'intervento.

S'intendono qui confermati sia le prescrizioni grafiche, sia gli indici di edificabilità, sia le normative dettate da detti piani attuativi.

Art. 28 Zone industriali - Zona D del DM 1444

Sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per l'attività industriale. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, nonché edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre strettamente connessi all'attività di produzione industriale. E' ammessa l'edificazione di abitazioni solo per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti in ragione non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento e comunque consentendo una volumetria non superiore a 600 mc e una superficie calpestabile non superiore a 200 mq. Gli impianti industriali i cui processi di lavorazione daranno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'U.S.S.L. di competenza, un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Non sono consentiti gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario.

Art. 29 - Zone industriali di completamento e di consolidamento - Zona D del DM 1444

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art. 28 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando gl'indici previsti dal cartiglio d'area corrispondente. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i serbatoi e le centrali degli impianti termici purché isolate dagli stabilimenti.

Art. 30 - Zone industriali di espansione e di nuovo impianto - Zona D del DM 1444

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art. 28 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso all'unità minima d'intervento che dovrà venire autorizzato solidalmente alla stipula di una convenzione in cui verranno precisati tutti gli oneri di urbanizzazione e la concessione di aree a carico del richiedente. Gl'indici di edificabilità sono quelli previsti dal cartiglio di zona.

Art. 31 - Zone artigianali - Zona D del DM 1444

Sono destinate ad edifici, impianti ed attrezzature per attività artigianali, sia produttive che di servizio con annessa commercializzazione pertinente la medesima attività. E' consentita anche l'installazione di laboratori di ricerca nonché edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'artigianato e spazi espositivi strettamente connessi all'attività artigianale. E' ammessa l'edificazione di abitazioni solo per il titolare e con una volumetria non superiore a 500 mc e ad una superficie calpestabile non superiore a 180 mq salvo diversa previsione più restrittiva dei piani attuativi.

Art. 32 - Zone artigianali di completamento e di consolidamento - Zona D del DM 1444

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista nel precedente articolo 31. In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando gl'indici previsti nel cartiglio d'area corrispondente. Gl'interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla programmazione nel triennio successivo.

Art. 33 - Zone artigianali di espansione e di nuovo impianto - Zona D del DM 1444

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista all'articolo 31 delle presenti norme. In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo che dovrà venire autorizzato attraverso un piano attuativo solidale alla stipula di una convenzione in cui verranno precisati gli oneri di

urbanizzazione e la cessione di aree a carico del richiedente. Le aree a servizio pubblico solidali all'intervento non potranno comunque essere inferiori a quelle previste vuoi dalle previsioni cartografiche, vuoi dalla tabella specifica di piano. Gli indici di edificabilità sono quelli previsti dal cartiglio d'area cui l'intervento corrisponde.

Art. 34 - Zone commerciali - Zona D del DM 1444

STRALCIATA

In dette zone possono essere localizzate iniziative edificatorie rispondenti a destinazioni d'uso commerciali con annesse attività di magazzini e depositi, di banche, ristoranti e bar, sino ai limiti individuati come medie strutture (Decreto Presidenziale del 11 luglio 2000 art. 4 comma c).

E' ammessa l'edificazione di abitazioni solo per i titolari delle aziende commerciali o per il personale di custodia e con una volumetria non superiore a 600 mc per ciascuna zona e con una superficie coperta non superiore a 200 mq. La densità massima consentita è di 3 mc./mq. salvo diversa indicazione di piano. L'altezza massima è di ml. 10,00 salvo difforme indicazione del cartiglio di zona.

Art. 35 - Zone commerciali di completamento e consolidamento - Zona D del DM 1444

STRALCIATA

Le destinazioni ammesse in tali zone sono quelle previste dal precedente art. 34. In queste zone il piano si attua mediante intervento diretto applicando gli indici previsti dal cartiglio d'area corrispondente. Gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione delle aree a standard

Art. 36 - Zone commerciali di espansione e di nuovo impianto - Zona D del DM 1444

STRALCIATA

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 34. In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo che dovrà essere autorizzato mediante l'approvazione di un piano attuativo solidale alla stipula di una convenzione in cui verranno precisati gli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree a carico dei richiedenti.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici non potranno essere inferiori a quelle previste nella tabella specifica di piano. Gli indici di edificabilità sono quelli precisati dal cartiglio d'area cui l'intervento corrisponde.

Art. 37 - Zone direzionali di nuovo impianto - Zona D del DM 1444

NELLE TAVOLE MANCA SIA IL CARTIGLIO CHE LA INDICAZIONE DI TALE ZONA

In dette zone possono essere localizzate iniziative edificatorie corrispondenti a destinazioni d'uso direzionali pubbliche e private. Possono essere contestualmente previste alle sedi direzionali di aziende, banche, uffici finanziari e studi professionali, sale per spettacoli, congressi, mostre, ristoranti, bar. E' ammessa pure l'edificazione di abitazioni in ragione non superiore al 25% del volume complessivo.

In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo che dovrà venire autorizzato attraverso un piano attuativo solidale alla stipula di una convenzione in cui verranno fra l'altro precisati gli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree a carico del richiedente. Le aree a servizio pubblico solidali all'intervento non potranno comunque essere inferiori a quelle previste vuoi dalle previsioni

cartografiche, vuoi dalla tabella specifica di piano. Gli indici di edificabilità dovranno essere conformi cartiglio d'area cui l'intervento corrisponde.

Art. 38 - Zone per attività turistico-ricettive - Zona D del DM 1444

In dette zone possono essere localizzate iniziative edificatorie corrispondenti a destinazioni d'uso turistico-ricettive e complementari, strutture sportive all'aperto e impianti per ostelli, campeggi e caravan. E' ammessa l'edificazione di abitazioni solo per i titolari delle aziende alberghiere e del personale di servizio in ragione di non più del 30% della volumetria complessiva e comunque di una volumetria di 600 mc e di una superficie coperta di 200 mq.

Art. 39 - Zone destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere di completamento e consolidamento - Zona D del DM 1444

Le destinazioni ammesse in tali zone sono quelle previste dal precedente art. 38. In dette zone il piano si attua mediante intervento diretto applicando gl'indici previsti nella tabella allegata all'art.40 d'area corrispondente. Gl'interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla programmazione triennale delle stesse.

Art. 40 - Zone destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere di espansione e/o di nuovo impianto - Zona D del DM 1444

Le destinazioni ammesse in tali zone sono quelle previste dall'art. 38 delle presenti norme. In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo che dovrà essere autorizzato mediante l'approvazione di un piano attuativo solidale alla stipula di una convenzione in cui saranno precisati gli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree a carico dei richiedenti.

Nel caso di lotti confinanti con strada, la distanza dal ciglio stradale, sia per l'edificazione che per le recinzioni, è di ml 10.00; tale fascia di arretramento dal ciglio stradale sarà destinata per il 70% a verde, e per il restante 30% a parcheggio.

Per quanto riguarda la superficie di riferimento dei lotti la consistenza delle proprietà è quella all'atto dell'adozione del P.R.G., il "lotto" va considerato soltanto se le particelle di cui è composto sono tutte contigue.

Sono considerati spazi esterni al servizio dei fabbricati le verande anche se coperte, i porticati, i cortili ed i piazzali e non concorrono al calcolo della volumetria, né al rapporto di superficie. Gli spazi esterni al fabbricato adibiti agli usi di cui sopra non possono superare il 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato.

Le coperture degli edifici possono essere realizzate sia piane che a falde inclinate. Nel caso di copertura piana calpestabile l'eventuale volume della scala che fuoriesce dall'estradosso del solaio di copertura va considerato volume tecnico. Possono essere realizzate coperture a falde inclinate soltanto del tipo a padiglione.

Nel caso di copertura a falde inclinate l'altezza massima della linea di colmo non può superare nel punto più alto i mt. 2,10, ed il punto più basso fino a cm 20 dal solaio di copertura è considerato volume tecnico.

Nel caso in cui esista un qualsiasi collegamento verticale fra l'ultimo piano abitabile ed il sottotetto, il volume relativo alla copertura va considerato ai fini del calcolo della cubatura.

Gli indici di edificabilità sono quelli previsti dal cartiglio d'area cui l'intervento corrisponde.

Tabella di sintesi delle norme relative

Attività complementari al turismo di modesta entità (Bar - pizzerie - ristoranti)

Modalità attuativa: concessione

Indice fabbricabilità: 0,08 (mc/mq)

Lotto minimo: mq 6.000

Interpiano minimo a PT: mt 3,50

Volume realizzabile: mc 480

Sup coperta realizzabile: circa 140 mq

Sup. lorda abitabile: max 300 mq

H max: ml 7,50 - max 2 piani f.t.

distanza dal confine: mt. 10

Attività turistiche ricreative (Pensioni- Locande- Alberghi)

Modalità attuativa: Piano di lottizzazione

Lotto minimo: mq 10.000

Sup coperta: 1/20 della sup del lotto

Interpiano minimo a PT: mt 3,80

Volume realizzabile: mc 750

per lotti maggiori di 10.000 mq il rapporto di copertura si applica solo su 10.000 mq

H max: ml 7,50 - max 2 piani f.t.

distanza dal confine: mt. 10

Servizi per attività sportive all'area aperta (Piscine, campeggi, ecc.)

Modalità attuativa: Piano di lottizzazione

Indice fabbricabilità: 0,08 (mc/mq)

Lotto minimo: mq 10.000

Interpiano minimo a PT: mt 3,50

Volume realizzabile: mc 800

Sup coperta realizzabile: circa 230 mq

H max: ml 3,50 - max 1 piani f.t.

distanza dal confine: mt. 5

Residenze agricole, magazzini e depositi agricoli ad esclusivo uso per la conduzione del fondo

Modalità attuativa: concessione

Indice fabbricabilità: 0,08 (mc/mq)

Lotto minimo: mq 2.000

Interpiano minimo a PT: mt 3,50

H max: ml 6,50 - max 1 piani f.t.

distanza dal confine: mt. 10

Ulteriori disposizioni

Nel P.d.L., per attività turistiche al fine di mantenere il carattere agricolo del paesaggio l'edificazione dovrà essere concentrata in un unico ambito non superiore al 30% dell'area interessata, lasciando inderogabilmente il restante 70% agli usi agricoli.

Tale P.d.L., dovrà prevedere la sistemazione di un'area per la realizzazione di impianti e dei servizi pubblici necessari all'organizzazione ed al funzionamento dell'esercizio (quali strade di accesso e di penetrazione, rete idrica, rete fognaria, parcheggi, rete telefonica, ricezione, ristorante, bar e spaccio

alimentare, residenza del titolare o custode, illuminazione, piazzole per l'installazione delle tende o di altri mezzi di pernottamento dei turisti), nel rispetto della disciplina prevista dalla Legge Regionale 14/'82 e successive modifiche e integrazioni.

Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche della zona degli spazi scoperti, che la gestione dell'azienda ricettiva dovrà mantenere in perfetto stato di conservazione

Art. 41 - Percorsi agroturistico/artigianali

Tali percorsi sono finalizzati a determinare circuiti che interconnettono sistematicamente attività agroturistiche e artigianali che possano interessare l'utenza agrituristica e così da creare le condizioni per la loro messa in sinergia o più in generale, per la loro valorizzazione. L'Amministrazione Comunale dovrà definire con apposito progetto le caratteristiche del percorso con specifico riferimento alle sue valenze ciclo pedonali ed alle caratteristiche vegetazionali di cui il percorso dovrà essere dotato.

Art. 42 - Percorsi pedonali e ciclabili

Tali percorsi nella loro caratteristica di sistema reticolare dovranno essere attuati mediante adeguata progettazione esecutiva, cui l'Amministrazione Comunale dovrà dar corso prevedendone le caratteristiche del manufatto e le opportune integrazioni vegetazionali.

Art. 43 - Zone agricole - Zona E del DM 1444

Detta zona è destinata alle colture agricole. Gli edifici agricoli esistenti, ove non rivestano carattere storico/ambientale, riconosciuto dall'inventario, possono essere trasformati sia mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti e degli elementi tipologici e formali tradizionali.

In tutto il territorio agricolo sono ammesse nuove costruzioni in ragione di mc. 0,03/mq di superficie disponibile.

In particolare saranno ammesse le attrezzature produttive quali stalle, magazzini e locali per la lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero dello sfruttamento di risorse naturali locali a carattere artigianale. Nel caso specifico tali risorse vengono individuate nell'estrazione di inerti di materiale tufaceo e nelle lavorazioni relative. In questi casi si applica un rapporto di copertura non superiore a 1/10 dell'area di proprietà proposta per tale insediamento.

Distanza fra fabbricati non inferiore a ml 20,00.

I distacchi dai cigli stradali non dovranno essere inferiori a quelli fissati dall'art.26 del DPR 16/12/92 n°495.

Parcheggi non inferiori a 2/5 dell'area interessata.

Occorrerà rispettare le distanze stabilite dall'art.15 della Legge Regionale 12/06/76 n°78 e interpretate dall'art.2 della Legge Regionale 30/04/91 n°15.

Nelle zone agricole è consentito il mutamento di destinazione agricola dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia da civile abitazione a destinazione ricettiva agrituristica e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza.

In tali zone è ammessa l'autorizzazione stagionale primaverile ed estiva dell'attività di ristorazione,

anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente purchè la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con gli interessi ambientali e le disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessa la relativa attività.

È inoltre possibile l'inserimento di attività di turismo rurale volta all'ospitalità, alla ristorazione ed attività sportive e del tempo libero così come normate dalla Legge Regionale 09/06/94 n°25.

In tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", da trascriversi presso i registri immobiliari.

L'altezza degli edifici per abitazione non potrà in alcun caso essere superiore a ml. 7 e la loro distanza dai cigli delle strade statali, comunali e provinciali non potrà essere inferiore a ml. 20.

Non è consentito il trasferimento di cubatura attraverso l'accorpamento di lotti di terreno non confinanti, ma solamente se esiste un rapporto di continuità tra loro.

I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri omogenei alle tipologie tradizionali locali, saranno condizionati alla rimozione delle strutture precarie esistenti sui fondi ed alla piantumazione sia delle aree circostanti i fabbricati, sia delle fasce di rispetto delle strade di accesso ai fondi e perimetrali agli stessi.

Art. 44 - Zone agricole corrispondenti a forti densità insediative - Zona E del DM 1444

Dette zone sono destinate a colture agricole che insistono su aree corrispondenti a elevate densità insediative. Gli edifici agricoli esistenti non abusivi ancorché condonati, ove non rivestano carattere storico/ambientale, riconosciuto dall'inventario dei beni culturali e storico/ambientali contemplato dal PRG.

In tutto il territorio di cui al presente articolo sono ammesse nuove costruzioni in ragione di mc. 0,03/mq di superficie disponibile. In particolare saranno annesse le attrezzature produttive quali stalle, magazzini e locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. In tutte le aree che hanno già conseguito l'utilizzazione edificatoria massima prevista dalla presente norma è istituito un vincolo di "non edificazione", da trascriversi presso i registri immobiliari. L'altezza degli edifici per abitazione non potrà in alcun caso essere superiore a ml. 7 e la loro distanza dai cigli delle strade statali, comunali e provinciali non potrà essere inferiore a ml. 20.

Art. 45- Zone di stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli - Zona E del DM 1444

In dette zone sono consentiti edifici destinati all'immagazzinamento ed alle lavorazioni di trasformazione dei prodotti agricoli locali. Gli indici di edificabilità corrispondenti a tali funzioni vengono riportati nel cartiglio che contraddistingue l'area di pertinenza. Le possibilità edificatorie che nella fattispecie sono consentite sono espresse dalla tabella delle operazioni d'intervento.

E' ammessa la destinazione residenziale solo per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda fino ad un massimo volumetrico di 600 mc. e di 200 mq calpestabili entro i limiti volumetrici di densità fondiaria di 0,03 mc/mq prevista dall'art.3 del D.M. N°1444/68.

Art. 46 - Zone di allevamento bovino , ovino, suino - Zona E del DM 1444

Dette zone sono destinate esclusivamente ad ospitare strutture edilizie funzionali agli allevamenti di cui al titolo. Potrà essere consentita una piccola struttura abitativa per il conduttore dell'allevamento in ragione di una volumetria massima di 350 mc per ogni zona definita dello specifico segno

grafico.

I parametri edilizi che caratterizzano l'edificabilità del fondo sono individuati dai singoli cartigli di zona.

Art. 47 - Aree caratterizzate da giardini e orti privati - Zona E del DM 1444

Tali aree sono vincolate dall'obbligo di rispettare e mantenere il verde e le alberature esistenti.

E' consentito per i soli edifici che non abbiano valore storico/ambientale eventuali ampliamenti che devono restare entro i limiti volumetrici di densità fondiaria di 0,03 mc/mq prevista dall'art.3 del D.M. N°1444/68.

Se trattasi di edifici d'interesse storico/ambientale, sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo.

Art. 48 - Zone di interesse naturalistico da confermare e valorizzare - Zona E del DM 1444

In dette zone è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi e sono consentiti solo interventi di valorizzazione delle presenze naturalistiche esistenti e di eventuale piantumazione di essenze autoctone compatibili.

Art. 49 - Aree boschive a fustaie esistenti e di progetto - Zona E del DM 1444

Il piano regolatore indica l'estensione e il perimetro delle zone boschive esistenti e delle zone di rimboscimento di progetto. Nelle aree boschive e di rimboscimento è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi ed in particolare della vegetazione esistente, fatta salva la possibilità d'inserimento di nuove costruzioni con densità edilizia 0.03 mc/mq nelle zone di rispetto dei boschi, e delle fasce forestali, computando solo tali aree ai fini volumetrici, con le indicazioni e le modalità previste dalla legge regionale 14/2006 art.12.

Sono ammesse solo operazioni di riforestazione previo nulla osta comunale o forestale.

E' consentita la sola edificazione di modeste costruzioni per il ricovero degli attrezzi funzionali alla buona conservazione dei boschi con un'altezza non superiore a ml. 2,10 con una distanza dai confini e dalle strade non inferiore a ml. 20.

La mancata predisposizione del catasto delle zone boscate distrutte dal fuoco, prevista dall'art.10, comma2, dalla l.r. N°353/2000 (recepita dalla Regione Sicilia con L.r. N°14/2006) non costituisce condizione di sospensiva del divieto di edificazione posto dal comma 1 del medesimo art.10, la cui operatività deve invece considerarsi immediata, essendo "sufficiente l'acquisizione di elementi di prova", analogamente, del resto, a quanto previsto dall'art.32 comma 27 lett.f), della legge 24/1103 n°326, in materia di sanatoria edilizia.

Art. 50- Aree di rimboscimento e di interesse ricreazionale - Zona E del DM 1444

In dette zone dovranno essere eseguiti intervenuti finalizzati al consolidamento ed alla ripiantumazione di essenze vegetazionali compatibili. Tali interventi, qualora configurino l'attrezzatura dell'area con infrastrutture ricreative (che comunque non può comportare la previsione di alcun edificio), devono essere preceduti da un progetto complessivo dell'area d'iniziativa, sia pubblica che privata, approvato degli organi comunali competenti.

Art. 51 - Aree cimiteriali, anche per animali, esistenti e di progetto

Dette zone saranno destinate a cimitero , di cui uno specificatamente dedicato agli animali.

Art. 52- Zone di rispetto cimiteriale

In tale zone è consentita solo la piantumazione con essenze adeguate e l'edificazione di piccoli manufatti da autorizzare in concessione precaria per la vendita di fiori o oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 53- Zone di rispetto e di recupero ambientale dei fiumi e delle aree boschive (L.R. 12/06/1976 n.78)

Dette zone sono funzionali alla valorizzazione ambientale degli ambiti fluviali e boschivi e comportano la progettazione delle messa a dimora di essenze autoctone congeniali a tale ruolo e il trattamento dei suoli mediante colture compatibili. In tali aree non è consentita l'edificazione di alcun edificio e sono ammessi i soli manufatti pertinenti alla sistemazione agricolo / vegetazionale dei suoli.

Art. 54 - Zone di rispetto idrogeologico

In dette zone sono consentiti esclusivamente quegli interventi (ancorché di eventuale alterazione dello stato dei luoghi) rigorosamente conformi ai disposti legislativi di apposizione del vincolo ideologico. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati oltre che dai competenti organismi comunali, dagli organismi decentrati dello stato previsti dalla normativa in vigore. In ogni caso gli eventuali interventi edificatori non potranno superare i limiti di edificabilità previsti per le aree agricole normali.

Art. 55 - Zone di rispetto dei pozzi e degli altri impianti idrici

In tali aree contrassegnate da specifico segno grafico negli elaborati di piano si distinguono le seguenti zone:

- 1) zona di tutela assoluta avente un raggio di m. 10 dalla sorgente idrica che sono destinate esclusivamente ad opere di presa e a relative costruzioni di servizio.
- 2) zona di rispetto avente un'estensione di raggio fra i m.10 e i m.200 rispetto al punto di captazione in cui é vietato qualunque insediamento civile, produttivo, agroforestale (ivi comprese le attività serricole) e zootecnico.

In particolare nelle zone di cui al punto 2 sono vietati:

- a) dispersione o immissione in fossi non permealizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - e) aperture di cave e pozze;
 - f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - h) raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - i) impianti di trattamento di rifiuti;
- l) pascolo a stazzo di bestiame; nonché l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, adottando per quelle esistenti le misure per il loro allontanamento.
- 3) zone di protezione aventi un raggio compreso tra i m.200 e i m. 500 rispetto al punto di

captazione, in cui le attività e gli insediamenti citati al punto 2) eventualmente ammessi dal piano, potranno essere consentiti solo nel dimostrato rispetto della normativa statale e regionale sugli scarichi.

Art. 56 - Zone di rispetto stradale

In tali zone non è consentita alcuna alterazione dello stato dei luoghi eccedente l'ordinaria manutenzione.

Possono essere autorizzate mediante concessione temporanea solo attrezzature di servizio alle infrastrutture viabilistiche.

Art. 57 - Zone a rischio archeologico

In dette zone individuate e perimetrare dal piano qualunque intervento, sia di semplice alterazione dello stato dei luoghi, sia di natura edificatoria dovrà essere subordinato ad un preventivo nulla osta della sezione archeologica della Soprintendenza di Agrigento che dovrà impartire disposizioni per ciascuna fase significativa dei lavori.

Art. 58 - Zone soggette a piani di recupero dell'abusivismo edilizio - Zona B del DM 1444

Dette zone dovranno recepire le previsioni dei piani di recupero dell'abusivismo edilizio elaborati ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 37/85. Pertanto dovranno essere rispettate tutte le disposizioni cartografiche e normative contemplate dagli elaborati di detti piani.

Fino all'approvazione definitiva dei piani di recupero dell'abusivismo edilizio é vietato qualsiasi intervento edificatorio o di manomissione dello stato dei luoghi.

Art. 59 - Ambiti di progettazione/recupero delle porte della città

La delimitazione di tali ambiti è finalizzata a sottolineare l'esigenza di recuperare in termini sia reali che virtuali la presenza delle porte della città. A tale scopo si darà corso a progetti d'area d'iniziativa pubblica che consentono di mettere in atto l'esigenza citata. Gli interventi corrispondenti a tali ambiti saranno quindi subordinati alla redazione dei progetti in parola. I manufatti prevedibili potranno configurare di massima solo strutture della memoria e/o rappresentative del nuovo ruolo d'accesso alla città.

Sono quindi in generale escluse destinazioni funzionali portatrici di usi remunerativi.

Art. 60 - Ambiti di attrezzature private di servizio

In queste zone possono essere localizzate iniziative edificatorie corrispondenti a destinazioni ad attrezzature private di servizio con la tassativa esclusione di ogni volumetria residenziale.

In queste aree sono insediabili attrezzature sportive, ricreative, di ristorazione e di campeggio. Saranno realizzabili volumetrie di servizio a tali attrezzature per un volume di 800 mc massimi per ogni attrezzatura.

L'altezza massima prevista è di 4 metri.

Art. 61 - Zone ad attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto - Zona F del DM 1444

Dette zone sono esclusivamente destinate ad interventi relativi ad attrezzature tecnologiche pubbliche o d'interesse pubblico. L'utilizzazione dell'area dovrà essere preceduta da un progetto esecutivo d'iniziativa pubblica. Gli indici di edificabilità dovranno essere conformi ai cartigli di

zona.

Art. 62 - Zone destinate ad attrezzature di servizio delle aree produttive di progetto - Zona D del DM 1444

Detta zona è destinata ad ospitare attrezzature e servizi funzionali alla limitrofa zona artigianale ed in generale alle aree artigianali di possibile gravitazione sul centro servizi.

Più specificatamente le destinazioni d'uso ammesse potranno riguardare sia attività di terziario d'impresa come acquisizione, trasmissione ed elaborazione dati, centro di calcolo, ricerca, marketing, centro copie, mostre, esposizioni ecc., sia attività ricreative e di ristorazione.

Gli indici di edificabilità dovranno essere conformi ai cartigli di zona.

Art. 63 - Zone destinate a ospitare distributori di carburante - Zona F del DM 1444

Dette zone sono esclusivamente destinate ad interventi relativi a stazioni di servizio in relazione agli assi viari esistenti e di progetto.

In tali aree potranno collocarsi solo ed esclusivamente degli impianti di distribuzione di carburante e delle attività connesse.