

COMUNE DI VALDINA
(Provincia di Messina)

VARIANTE PUNTUALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

DR. ING. SALVATORE SCIACCA
DR. ARCH. ELENA LA SPADA

I N D I C E

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità delle norme	pag.	6
Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G. e P.P.E.	pag.	6
2.1 - Deroghe	pag.	6
2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso	pag.	6
Art. 3 - Categorie di intervento edilizio	pag.	6
3.1 - Ordinaria manutenzione	pag.	7
3.2 - Straordinaria manutenzione	pag.	7
3.3 - Restauro e risanamento conservativo	pag.	7
3.4 - Ristrutturazione edilizia	pag.	7
3.5 - Ampliamento	pag.	7
3.6 - Sopraelevazione	pag.	7
3.7 - Demolizione e ricostruzione	pag.	7
3.8 - Nuova costruzione	pag.	8
Art. 4 - Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia	pag.	8
Art. 5 - Il verde	pag.	8
5.1 - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti	pag.	8
5.2 - Sistemazione delle aree libere	pag.	8

TITOLO II – NORME PROCEDURALI

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.	pag.	9
Art. 7 - Piani esecutivi	pag.	9
Art. 8 - Rettifica confini aree per servizi pubblici	pag.	9
Art. 9 - Piani Particolareggiati obbligatori	pag.	9
Art. 10 - Convenzione di Piano Particolareggiato	pag.	10
Art. 11 - Autorizzazione della Lottizzazione	pag.	11
Art. 12 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag.	11
Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria	pag.	12
Art. 14 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per gli allaccia-		

menti	pag.	13
Art. 15 - Riparto degli oneri di urbanizzazione	pag.	13
Art. 16 - Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale	pag.	13
Art. 17 - Attuazione dei progetti e varianti	pag.	14
Art. 18 - Stralcio di edifici delle aree soggette ai piani esecutivi	pag.	14
Art. 19 - Sanzioni	pag.	14
Art. 20 - Concessione Edilizia	pag.	15

TITOLO III – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 - Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag.	16
Art. 22 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag.	16
22.1 – Superficie territoriale (mq)	pag.	16
22.2 – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	pag.	16
22.3 – Superficie fondiaria	pag.	16
22.4 – Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)	pag.	16
22.5 – Area di intervento (mq)	pag.	17
22.6 – Lotto minimo (mq)	pag.	17
22.7 – Superficie coperta	pag.	17
22.8 – Aree di pertinenza	pag.	17
22.9 – Rapporto di copertura	pag.	17
22.10 – Superficie lorda complessiva di pavimento	pag.	18
22.11 – Volume edilizio	pag.	18
22.12 – Altezza dei fabbricati	pag.	19
22.13 – Distacco fra gli edifici	pag.	19
22.14 – Distanza dai confini	pag.	19
22.15 – Distanza dal ciglio stradale	pag.	19
22.16 – Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti	pag.	20
22.17 – Prescrizioni particolari per la via comunale che da Fondachello conduce a Valdina	pag.	20
22.18 – Prescrizioni particolari per muri di sostegno	pag.	20
22.19 – Allineamenti e quote altimetriche	pag.	20

PARTE SECONDA – LE ZONE, I TIPI EDILIZI E LE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I – SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 23 - Suddivisione in zone del territorio Comunale	pag.	21
Art. 24 - Efficacia delle norme del P.R.G. e del P.P.E.	pag.	21
Art. 25 - Aree appartenenti a diverse zone	pag.	21
Art. 26 - Destinazioni di zona	pag.	21
Art. 27 - Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici	pag.	22
27.1 – Distanza dal ciglio stradale	pag.	22
27.2 – Distacco tra edifici	pag.	22
27.3 – Distacco dai confini	pag.	22
27.4 – Seminterrati e scantinati	pag.	22

TITOLO II – ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I. Zone residenziali

Art. 28 - Zona A di recupero	pag.	23
28.1 – Zona di mantenimento delle alberature	pag.	23
<u>28.2 – Zone di mantenimento come al punto 28.1</u>	pag.	23
<u>Art. 29 - Zona B1 di mantenimento</u>	pag.	23
<u>Art. 30 - Zona B2 di completamento</u>	pag.	24
<u>Art. 31 - Zona C1 di espansione</u>	pag.	25
<u>Art. 32 - Zona C2 di espansione</u>	pag.	25
<u>Art. 33 - Zona C3 di espansione</u>	pag.	25
Art. 34 - Zona EEP di edilizia economica e popolare esistente	pag.	26

II. Zone produttive

Art. 35 - Zona di recupero	pag.	26
a) naturalistico	pag.	26
<u>a.1) Parco delle cave</u>	pag.	27
<u>b) per discariche controllate</u>	pag.	28
c) per insediamenti produttivi e tecnologici	pag.	29
Art. 36 - Compensorio Minerario	pag.	30
Art. 37 - Zona D per insediamenti produttivi	pag.	30
Art. 38 - Zona E agricola	pag.	30

III. Zone destinate a servizi

Art. 39 - Zona F1 istruzione	pag.	31
<u>Art. 40 - Zona F2 attrezzature pubbliche</u>	pag.	31
<u>Art. 41 - Zona F3 per lo Sport e F4 per verde attrezzato</u>	pag.	32
<u>Art. 41/bis – Zona F5 verde con attrezzature turistico – ricettive</u>	pag.	32
Art. 42 - Zone a parcheggio	pag.	33
Art. 43 - Fascia costiera	pag.	33
Art. 44 - Fasce di rispetto	pag.	34

TITOLO III – PRESCRIZIONI PARTICOLARI ESECUTIVE

NORME DI INTERVENTO FINALIZZATE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA

<u>Art. 45 - Opere di arredo urbano</u>	pag.	35
<u>Art. 46 - Recinzioni</u>	pag.	35
Art. 47 - Ringhiere	pag.	35
Art. 48 - Portoncini d'ingresso	pag.	35
Art. 49 - Infissi e persiane	pag.	35
Art. 50 - Coloritura intonaci esterni	pag.	36

N.B. Tutte le variazioni alle presenti norme, oggetto della variante puntuale, sono riportate in carattere corsivo evidenziato e sottolineato.

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI
TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 – Finalità delle norme

Le presenti Norme di Attuazione, integrate dalle tavole grafiche del piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 03 Novembre 1952 n° 1902 e successive modifiche.

Art. 2 – Ambito di applicazione della normativa di P.R.G. e P.P.E.

Ai sensi della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150 e della Legge Regionale 02/12/1978 n° 71 e successive modificazioni o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

Le seguenti norme riguardano sia le aree di espansione soggette al Piano Particolareggiato Esecutivo di cui all'art. 2 della L.R. 27/12/1978 n° 71, sia nel progetto delle singole opere soggette a Concessione Edilizia.

2.1 – Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

2.2 – Cambiamenti alle destinazioni d'uso

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzonamento e alle presenti Norme è subordinato alla autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi.

La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge n° 865 del 22/10/1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore per le singole zone.

Gli edifici così costruiti sono permanentemente assoggettati al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

Art. 3 – Categorie di intervento edilizio

Salvo diversa prescrizione delle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

3.1 – Ordinaria manutenzione

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.2 – Straordinaria manutenzione

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3.3 – Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 completamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.4 – Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3.5 – Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

3.6 – Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

3.7 – Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 del D.I. 02/04/1968 n°1444.

3.8 – Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

Art. 4 – Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona.

Ai fini della valutazione degli immobili, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G. qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

Art. 5 – Il verde

5.1 – Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti

Sino a quando non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta la relativa regolamentazione, nell'intero ambito comunale tutte le alberature di alto fusto esistenti con diametro superiore a cm. 15 misurato ad un metro da terra, dovranno essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) coltivazioni e attività silvo – pastorali (vivai, alberi da frutta e simili);
- b) alberature sostituibili all'interno del lotto edificabile con essenze della stessa specie che possano raggiungere entro 10 anni la stessa consistenza delle alberature abbattute;
- c) alberature da abbattere per la realizzazione dei servizi pubblici ed opere di urbanizzazione o la manutenzione e conservazione dei boschi.

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte alberature in difformità delle presenti Norme non sono utilizzabili ai fini edificatori.

5.2 – Sistemazione delle aree libere

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia devono in ogni caso comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione del numero e delle caratteristiche delle essenze arboree presenti.

L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere dimostrata in sede di applicazione dell'art. 15 del Regolamento Edilizio.

TITOLO II NORME PROCEDURALI

Art. 6 – Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

1. Piano Particolareggiato Esecutivo obbligatorio;
2. Concessioni edilizie con le modalità di cui ai seguenti articoli.

Art. 7 – Piani esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione è consentita soltanto dopo approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

- 1) nella zona industriale di Fondachello che si assoggetta ad un Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865;
- 2) nella zona vecchia di Valdina che si assoggetta a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n° 457.

Art. 8 – Rettifica confini aree per servizi pubblici

In tutte le zone l'Amministrazione Comunale, in sede di esame dei piani esecutivi, ha facoltà di apportare modeste rettifiche ai confini delle aree per servizi pubblici individuate nelle tavole dell'azonamento, in relazione alle esigenze di attuazione del piano esecutivo stesso e purché, a seguito della rettifica, non risulti diminuita l'area per servizi pubblici.

Art. 9 – Piani Particolareggiati obbligatori

Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27/12/1978 n° 71, sono stati approntati piani particolareggiati esecutivi che riguardano Valdina come richiesto dal Consiglio Comunale. Per tutte le altre aree di espansione si fa obbligo di redigere il Piano di Lottizzazione come previsto dalle disposizioni di legge.

Art. 10 – Convenzione di Piano Particolareggiato

L'autorizzazione dei Piani Particolareggiati è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n°1150 dovrà prevedere:

- a) la concessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n° 847 e dell'art. 44 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n°10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 Maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini – non superiori a dieci anni per i Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i Comuni obbligati – per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;
- f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

Art. 11 – Autorizzazione della lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale sarà notificata dal Sindaco ai proprietari interessati entro 30 giorni dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della Legge 765, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'art. 11.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati.

Art. 12 – Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 Legge n°765).

Esse sono (Legge 29 Settembre 1964 n° 874 art. 4):

- a) Strade residenziali – Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune. Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, ecc.. La sezione minima delle strade di allacciamento e di servizio interno è definita al successivo art. 57 delle presenti Norme.
- b) Spazi di sosta e parcheggio – Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Le aree per parcheggio devono essere previste nella misura minima di mq. 5 per ab. (art. 18 Legge 765) oltre mq. 2,5 per ab., salvo diverso disposto delle presenti norme. Queste aree potranno essere nella stessa costruzione, in sotterraneo ovvero aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.
- c) Fognature – Si considera e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza alla aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi in cemento salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature, i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispe-

zione con interasse di 33 – 50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosione del fondo. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente. Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento. Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e temporaneamente tollerate le tombinature purché costruite in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentano una facile manutenzione. Per gli impianti fognanti di acque nere è obbligatorio il rispetto della legge n° 319/76.

- d) Rete idrica – E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas – E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.
- f) Pubblica illuminazione – E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.
- g) Rete telefonica – E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.
- h) Verde attrezzato – Si intendono quelle aree di uso collettivo al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, gioco, ecc..

Art. 13 – Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

- f) impianti sportivi;
- g) centro sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi e relative attrezzature.

Art. 14 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per gli allacciamenti

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal Piano Regolatore Generale attribuendo ad ogni abitante insediabile mc. 100 di volume vuoto per pieno.

Per le zone industriali e artigianali, queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla Legge n° 10 del 28 Gennaio 1977 ed al D.R. del 31/03/1977.

Art. 15 – Riparto degli oneri di urbanizzazione

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

Art. 16 – Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale

Tutti i piani di lottizzazione in corso, devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n°765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione approvati e perfezionati dovrà essere verificata alla luce del parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n°224/94 del 17/05/1994, e delle conseguenti direttive impartite dall'On.le Assessore Reg.le Territorio e Ambiente con la circolare n° 2/94 – D.R.U. prot. n° 44819 del 06/07/1994.

Art. 17 – Attuazione dei progetti e varianti

Nessuna domanda per concessione di costruzione sui terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la con-

venzione di cui all'art. 10 e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione di cui all'art. 11.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, le concessioni di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del progetto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche architettoniche e di dettaglio previste dal Piano Particolareggiato approvato.

Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica devono essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. n° 71/78.

In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri previsti a carico dei proprietari dal precedente art. 16 e seguenti ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

Art. 18 – Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani esecutivi

Nelle zone soggette a piano esecutivo, parzialmente edificate, è ammesso lo stralcio di singoli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. o regolarmente autorizzati e delle relative aree di pertinenza catastale.

Nel caso di piano esecutivo di iniziativa privata, detto stralcio è consentito solo per gli edifici e le relative aree di pertinenza catastale appartenenti a proprietà diversa da quella del lottizzante.

Art. 19 – Sanzioni

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, la inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativi e nella relativa convenzione dà al Sindaco la facoltà di revocare l'atto autorizzativi e di procedere alla esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

Art. 20 – Concessione Edilizia

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non sia richiesto Piano Particolareggiato, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'art. 3 delle presenti

Norme e delle opere di urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio di semplici concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art. 3 sub 1) senza rilascio di autorizzazione comunale.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

TITOLO III

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 – Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle designazioni d'uso, è regolamentata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti dall'articolo seguente.

Art. 22 – Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

22.1 – Superficie territoriale (mq)

E' definita superficie territoriale l'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G., ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiarie di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento. Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade ferroviarie.

22.2 – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale di intervento.

22.3 – Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa è costituita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.I. 02/04/68 n° 1444.

Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde ed i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti Norme.

22.4 – Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

22.5 – Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso i piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata specificata per le diverse zone delle

presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi dalle presenti Norme.

22.6 – Lotto minimo

Definisce la superficie minima del lotto ai fini della richiesta di concessione edilizia.

22.7 – Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi.

Non sono computate autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di almeno cm. 80 di terra fertile e piantumato.

22.8 – Aree di pertinenza

Si intendono le aree (territoriali e/o fondiari) relative agli edifici esistenti o realizzabili dall'attuazione del P.R.G. necessarie, in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti Norme per la zona considerata, ai fini della realizzazione della cubatura edificata o edificabile.

Un'area di pertinenza è saturata quando gli edifici costruiti utilizzano il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiari relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità massima concessa.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata all'intervento, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato atto di costituzione di servitù non aedificandi, a carico delle aree di pertinenza così vincolate, debitamente registrato e trascritto.

22.9 – Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

22.10 – Superficie lorda complessiva di pavimento

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea di persone.

Nel caso di piani sottotetto abitativi va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m. 2,30.

Nei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso né, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le relative superfici destinate a locali accessori così come definite al successivo art. 22.16, i sottotetti non abitabili, gli spazi adibiti a impianti tecnologici nonché i locali al di sopra della terrazza.

Nella superficie lorda di pavimento deve intendersi inclusa anche la superficie ideale del corpo scala ed ascensore compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani.

E' ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio: la relativa superficie è computata nella superficie lorda complessiva di pavimento.

22.11 – Volume edilizio

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, anche interrato, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente art. 22.10, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota dell'estradosso del solaio sovrastante.

Non vengono considerate, ai fini dell'applicazione degli indici di cui al comma precedente, le superfici coperte destinate a mercato pubblico, attrezzature sportive pubbliche e private ed edifici di culto, fermo restando quanto stabilito dalla successiva parte seconda, titolo 2°/III.

22.12 – Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è la distanza in verticale misurata a partire dal suolo, sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra il fronte esterno del fabbricato e l'estradosso della falda, semprechè l'inclinazione delle falde non superi i 30° ed il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50.

Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30° e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,59, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del portico o porticato stesso.

22.13 – Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite dall'art. 22.7.

22.14 – Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte come definite dall'art. 22.7 e il confine di proprietà.

22.15 – Distanza dal ciglio stradale

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprende quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico.

Possono essere computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque l'uso pubblico.

22.16 – Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto

dell'altezza consentita e dal numero massimo dei piani previsti nelle singole zone. I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

22.17 – Prescrizioni particolari per la via comunale che da Fondachello conduce a Valdina.

Lungo tutta la strada comunale che conduce da Fondachello a Valdina è obbligatorio per il Comune piantumare alberi ad alto fusto (platani, pioppi, tigli, pini, etc..) ogni 7 metri minimo da ambo i lati ad integrare quelli già esistenti in alcuni tratti, oppure alberi medi, o ancora cespugli nel rispetto comunque delle norme del D.L.30/04/1992 n° 285.

22.18 – Prescrizioni particolari per i muri di sostegno

In tutti i muri di sostegno, di contenimento, di recinzione, etc., esistenti o di progetto, superiori ad un'altezza di mt. 1,50, trattati con calcestruzzo a faccia vista, è obbligatoria la piantumazione di rampicanti (vite americana, edera, boungaville, gelsomino, etc..) che tenda a ricoprire e nascondere il muro stesso, o in alternativa, alla piantumazione di alberature a distanza ravvicinata che permetta di nascondere alla vista le opere di cui sopra.

22.19 – Allineamenti e quote altimetriche

Ogni tavola di Piano Particolareggiato contiene tutti gli allineamenti obbligatori, così come le altezze, ed i profili regolatori dell'edilizia di nuova formazione.

Fanno sempre fede le misure e le quote scritte e non quelle prese manualmente.

PARTE SECONDA
LE ZONE, I TIPI EDILIZI, LE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 23 – Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Art. 24 – Efficacia delle norme del P.R.G. e del P.P.E.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e del P.P.E. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivi: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 25 – Aree appartenenti a diverse zone

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Art. 26 – Destinazione di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

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 secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserita all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo anche privati, di carattere urbano e di quartiere.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per 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, etc..).

Art. 27 – Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici

Salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole dell'azzonamento, tutte le zone edificatorie sono soggette alle seguenti norme:

27.1 – Distanza dal ciglio stradale

Nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del Decreto 1 Aprile 1986 n° 1404 e le norme del D.L. del 30/04/1992 n° 285.

27.2 – Distacco tra edifici

- fra pareti finestrate: come da art. 9 D.I. 02/04/68 n° 1444
- fra pareti cieche: in aderenza, oppure a m. 5,00.

Nel caso di edificazione tendente al completamento degli allineamenti stradali, sono consentite distanze inferiori a m. 10,00 fra fronti finestrati su strade pubbliche purchè l'edificio progettato non superi le due elevazioni fuori terra, compreso l'eventuale porticato, e comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

27.3 – Distacco dai confini

- pareti finestrate: ½ h del fabbricato e comunque a m. 5,00
- pareti cieche: 0,00 oppure a m. 5,00.

27.4 – Seminterrati e scantinati

Sono consentiti seminterrati e scantinati ad esclusivo uso di deposito, parcheggio, ripostiglio.

Vedi articolo del Regolamento Edilizio.

TITOLO II
ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I. ZONE RESIDENZIALI

Art. 28 – Zona di recupero

- *Definizione:* si tratta delle due zone del vecchio centro urbano di Valdina di circa 3,6 ha, che rivestono un carattere di valore storico, urbanistico ed ambientale.
Pur contenendo edifici di pregio monumentale, tutelati dalla Soprintendenza, l'insieme di costruito e strade va salvaguardato ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 Maggio 1976, n° 70.
- *Strumento di attuazione:* si delimita tutta l'area, come contrassegnata in planimetria di azionamento, assoggettandola a successivo piano di recupero ai sensi dell'art. 30 della legge 5 Agosto 1978, n° 457.
- *Attività edilizia consentita in atto:* straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia mediante autorizzazione o concessione edilizia (vedi articoli 3.2; 3.3; 3.4). Non è consentito né ampliamento, né sopraelevazione, né demolizione e ricostruzione, né nuova costruzione.

28.1 – Zona di mantenimento delle alberature

Con questa definizione si intende il lotto, circondato da strade, di Fondachello che contiene una casa al centro di circa mq. 180 di superficie coperta in un'area che misura complessivamente circa mq. 2.100.

In questo lotto è fatto obbligo di conservare e mantenere le alberature esistenti. E' consentita la ristrutturazione edilizia (art. 3.4) o la demolizione e ricostruzione (art. 3.7) senza prevedere né un aumento di cubatura né un danneggiamento degli alberi.

28.2 – Zona di mantenimento come al punto 28.1

Per gli edifici è consentita la ristrutturazione edilizia e gli interventi di risanamento conservativo. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione.

Art. 29 – Zona B1 di mantenimento

- *Definizione:* si tratta di zone del centro urbano delle tre frazioni, complete di opere di urbanizzazione, con caratteristiche tipologiche e di conservazione disomogenee, ma comunque compiute e che hanno saturato il lotto urbano.
- *Attività edilizia consentita:* straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione salvo per le aree soggette a vincolo di fascia costiera giusto quanto all'art. 43.

Per gli edifici ad una sola elevazione, al momento dell'approvazione del Piano, è consentita la sopraelevazione di un solo piano estesa all'intera unità edilizia, anche in deroga alla volumetria consentita. Nella realizzazione della sopraelevazione è fatto obbligo di intervenire sull'intero edificio con il recupero e la riqualificazione del manufatto, oggetto di un'unica concessione. Sono ammessi i cantinati purchè non adibiti ad abitazione.

- *Strumento di attuazione:* Concessione Edilizia.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 3,5 mc/mq altezza massima mt. 7, con due piani massimo fuori terra.

Nella frazione Fondachello, nell'area compresa tra la via Libertà ed il Lungomare, nel tratto più settentrionale della via del Mare che presenta fronti con altezza da 3 a 5 piani, è consentito per le unità edilizie a due sole elevazioni facenti parte di fronti continui a più elevazioni, l'allineamento a tre elevazioni.

- **Rapporto di copertura max: l'80%.**
- *Prescrizioni particolari:* per qualsiasi tipo di copertura è obbligatorio il tetto a falde inclinato con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto, ed occorre rispettare le norme architettoniche contenute negli articoli 45 e seguenti delle presenti Norme. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.**

Art. 30 – Zona B2 di completamento

- **Definizione: L'area della frazione Fondachello già prevista come "B2" nel P.R.G. è stata totalmente edificata. Le nuove "B2" sono aree ricadenti nelle tre frazioni, già normate come "B1", nelle quali esistono delle aree inedificate. Sono consentite tutte le categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3.**
- *Strumento di attuazione:* Concessione Edilizia nelle aree libere individuate nel comma precedente, preliminarmente al rilascio delle Concessioni Edilizie dovrà provvedersi a cura dei soggetti interessati, ed in caso di inadempienza, a cura dell'Amministrazione Comunale, intervento unitario planivolumetrico esteso all'intera area, in relazione alla necessità di assicurare il completamento armonico dello spazio urbano definito dalle attrezzature esistenti.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 2,0 mc/mq, con altezza massima mt. 7 e con due piani massimo fuori terra.
- **Rapporto di copertura max: il 65%.**

- *Prescrizioni particolari:* per qualsiasi tipo di copertura è obbligatorio il tetto a falde inclinato con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.** E' inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 45 e seguenti.

Art. 31 – Zona C1 di espansione

- *Definizione:* si tratta di due aree nella frazione Tracoccia e di un'area nel Comune di Valdina. Per tutti e tre i casi si tratta di Piani di lottizzazione o Concessioni Edilizie già rilasciate dal Comune prima dell'adozione del presente Piano.
- *Destinazione di zona:* residenziale e commerciale.
- *Strumento di attuazione:* Piano Particolareggiato o Concessione già approvati.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 2,5 mc/mq con altezza massima mt. 7,0 e con due piani massimo fuori terra.
- *Lotto minimo:* mq. 500 con il 45% di rapporto di copertura massimo.
- *Prescrizioni particolari:* i Piani e le Concessioni devono adeguare le architetture al rispetto degli articoli 45 e seguenti delle presenti Norme. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.**

Art. 32 – Zona C2 di espansione

- *Definizione:* si tratta di aree di circa mq. 4.106 complessivi del Comune di Valdina poste lungo la strada di attraversamento urbano. Queste aree sono destinate all'espansione residenziale.
- *Destinazione di zona:* residenziale.
- *Strumento di adozione:* Piano Particolareggiato allegato.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima:* 1,5 mc/mq con altezza massima mt. 6,40 e con due piani massimo fuori terra.
- *Lotto minimo:* mq. 1.500 con il 30% di rapporto di copertura massimo.
- *Prescrizioni particolari:* La copertura è a tetto a due falde con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 45 e seguenti. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.**

Art. 33 – Zona C3 di espansione

- *Definizione:* si tratta di un'area di Fondachello dove viene recepito un Piano di Lottizzazione già approvato per una superficie di mq. 11.324. A quest'area si aggiunge un'area di Valdina di mq. 5.323 vicina al Giardino Pubblico previsto dal progetto di Piano.

- *Destinazione di zona*: residenziale.
- *Strumento di attuazione*: Piano Particolareggiato allegato per l'area più grande di mq. 5.323.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima*: 0,75 mc/mq con altezza massima mt. 6,40 e con due piani massimo fuori terra.
- *Lotto minimo*: mq. 1.500 con il 40% di rapporto di copertura massimo.
- *Prescrizioni particolari*: La copertura è a tetto a due falde con tegole a coppi o alla marsigliese in cotto è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 45 e seguenti. **Nella sola frazione Fondachello sono ammesse le coperture piane.**

Art. 34 – Zona E.E.P. di edilizia economica e popolare

- *Definizione*: si tratta delle attuali aree nelle tre frazioni (con edifici esistenti, in costruzione, o con progetti approvati ma non realizzati) destinate ad edilizia economica e popolare esistente).
- *Prescrizioni particolari*: Ove è possibile per opere non realizzate si chiede l'adeguamento al nuovo P.R.G., alle Norme Tecniche di Attuazione, al Regolamento Edilizio, al Piano Particolareggiato.

II. ZONE PRODUTTIVE

Art. 35 – Zona di recupero

Prescrizioni particolari relative alle zone di recupero del territorio, degradate da cave esaurite ed abbandonate, che costituiscano deturpamento ambientale e paesaggistico.

a) *Recupero naturalistico*

- *Definizione*: sono zone interessate da cave in corso o abbandonate ed ultimate. Per tali zone, nel rispetto della priorità di intervento da 1 a 5, si prevede la redazione di progetti esecutivi di recupero naturalistico ambientale, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 09/12/80 n° 127 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Strumenti di attuazione*: i progetti esecutivi, redatti a cura del Comune come specificato dalla circolare Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n°1642 dell'11/01/88, devono contenere il preventivo di spesa delle opere da eseguire per il recupero ambientale delle zone, da sottoporre all'approvazione dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. I progetti esecutivi dovranno comprendere, oltre agli allegati di rito, i sottoelencati elaborati:
 - planimetria di inquadramento;

- piante e sezioni dello stato di fatto;
 - piante e sezioni dei movimenti di terra;
 - piante e profili di arredo vegetale;
 - planimetria paesaggistica a colori;
 - dettagli costruttivi;
 - dettagli di operazioni speciali.
- *Attività consentite:* nessun tipo di attività edilizia è consentita negli ambiti da 1 a 5; negli ambiti da 4 a 5 è consentita la coltivazione di cave in corso nel massimo rispetto dei piani approvati, ed in previsione del successivo recupero naturalistico a coltivazione ultimata.

a1) Parco delle cave

- **Definizione: trattasi di aree morfologicamente caratterizzate da una profonda alterazione delle quote originarie e delle sezioni, conseguenti ad attività estrattiva il cui ciclo è ormai completato.**
L'attuale morfologia, le condizioni di degrado, la particolarità del paesaggio che in esse si è determinato, le rendono idonee alla realizzazione di un parco territoriale e urbano che sfrutti l'attuale condizione di degrado trasformandola in risorsa.
Il perimetro comprende aree ad Est e ad Ovest delle SP Fondachello Tracocchia ed aree a ridosso del nastro autostradale in posizione baricentrica rispetto ai centri abitati ed in continuità fisica con la fascia costiera attraverso i due torrenti Caracciolo e Senia. Il perimetro comprende parzialmente le zone 2 e 3 della sottozona A degli ambiti da riqualificare.
Nel parco possono essere insediate: attività ludiche, sportive e per il tempo libero; attività di ricerca legate alla situazione geologica e ambientale nonché alle tradizionali attività industriali; attività museali legate alla tradizione agricola, alla produzione dei laterizi e della ceramica, alla storia delle comunità locali. Le attività agricole presenti vanno mantenute.
- **Strumenti di attuazione: Piano particolareggiato esteso all'intero ambito perimetrato. Il P.P. deve individuare le zone destinate alle attività ammesse, le attrezzature e i servizi realizzabili al servizio del parco, la viabilità di accesso e i percorsi pedonali, i percorsi carrabili e/o meccanizzati solo per mezzi pubblici.**
- **Prescrizioni particolari: Il piano deve essere corredato da una relazione geologica e geotecnica di dettaglio, da una relazione botanica sulle essenze da**

inserire, e dalla verifica dell'equilibrio ecologico-ambientale. Inoltre deve essere garantita la permanenza di eventuali specie faunistiche attualmente esistenti anche se migratorie. Deve essere censito il patrimonio arboreo esistente nell'area, e rilevato in dettaglio il territorio con le relative quote in scala non inferiore a 1:500.

Gli edifici esistenti ed eventuali edifici industriali dismessi, anche se esterni al perimetro del parco, possono essere recuperati e destinati ad attrezzature o attività museali. La realizzazione di eventuali nuove cubature deve essere esclusivamente finalizzata alla fruizione pubblica o attività di ricerca, attrezzature anche per la gestione del parco, deve essere normata dal P.P.

Il piano dovrà garantire il mantenimento dell'80% della superficie permeabile e naturale (verde, prati, acqua, terra battuta) con la piantumazione di essenze arboree e ad alto fusto, escluse le aree agricole eventualmente presenti. Nel restante 20% deve essere inclusa la viabilità carrabile, la realizzazione di campi e altre attrezzature per lo sport, aree pavimentate, eventuali nuovi edifici. Il P.P. può prevedere, all'interno del disegno complessivo, due unità minime di intervento relativamente alle aree poste ad est della SP e ad Ovest della stessa.

b) *Recupero per discariche controllate*

- *Definizione:* trattasi di due aree denominate "A" e "B", caratterizzate da cave esaurite e abbandonate e da cave in corso di ultimazione, che costituiscono deturpamento ambientale e paesaggistico.
- *Strumento di attuazione:* data la gravità del degrado paesaggistico, si prevede l'elaborazione di piani particolareggiati di recupero ambientale. Tali piani dovranno tenere conto delle attività estrattive in corso, se compatibili con i piani di coltivazione autorizzati e l'individuazione dei nuovi siti per cave. **Sono assolutamente vietate le seguenti attività: impianti di smaltimenti rifiuti speciali e tossico nocivi - inertizzati, anche se non più pericolosi.** Il piano dovrà programmare le attività estrattive e per discariche controllate finalizzandole ad un riassetto dell'ambito studiato. La fase finale del piano, dovrà prevedere il recupero naturalistico dell'ambito, con tutte le modalità previste dall'art. 35 a.
- *Attività consentite:* nessun tipo di attività edilizia è consentita prima dell'adozione dei P.P., che dovranno considerare la possibilità di insediamento di attività produttive

ve agricole. E' consentita l'attività estrattiva, nel massimo rispetto dei piani di coltivazione già autorizzati nelle cave esistenti.

- *Prescrizioni particolari:* nell'ambito "B", limitatamente all'impianto già esistente ed autorizzato di R.S.U. è consentita l'attività di smaltimento e sono altresì consentite tutte le opere di ristrutturazione e manutenzione edili e tecnologiche dell'impianto esistente.

c) *Recupero per insediamenti produttivi e tecnologicamente avanzati*

- *Definizione:* trattasi di una zona compresa fra la S.P. Fondachello – Valdina, la strada comunale che unisce la S.P. alla frazione Tracoccia e la fascia di rispetto autostradale. E' una zona deturpata da cave esaurite ed abbandonate che generano degrado ambientale e paesaggistico. Tale zona, è posta in diretto contatto con la zona industriale e l'abitato di Fondachello, e dista in linea d'aria poche centinaia di metri dalla frazione di Tracoccia. In posizione marginale a questa zona, trova attualmente collocazione un'industria per la produzione di ceramiche e laterizi. L'area di cave esaurite è attualmente soggetta ad interventi di sistemazione da parte dei proprietari, inoltre, una voluminosa porzione di terreno, che alla sua sommità ospita un traliccio, permette di avere a disposizione materiale per la sistemazione del sito.
- *Strumento di attuazione:* lo strumento di attuazione è il P.I.P., nel contesto del quale deve essere prevista la sistemazione del lotto con movimenti di terra utilizzando le asprità presenti. Il P.I.P., oltre agli elaborati di rito, dovrà inoltre contenere una attenta valutazione dell'impatto dell'intervento, che potrà essere redatta sulla scorta del progetto di massima del P.I.P., in fase preventiva. Il P.I.P. dovrà tenere conto della industria esistente, prevedendone la possibilità di mantenimento in quanto in posizione marginale, ma integrandola contestualmente ai servizi ed agli impianti tecnologici a servizio della zona.
- *Attività consentite:* non è consentito alcun tipo di attività edilizia nella zona, fatto salvo di interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'industria esistente e dei fabbricati e delle aree di pertinenza. E' altresì consentito il rilascio di autorizzazioni temporanee per solo deposito di argilla da utilizzare negli stabilimenti limitrofi.
- *Prescrizioni particolari:* sono fatte salve le autorizzazioni già rilasciate per piani di coltivazione di cave, così come è obbligatorio il loro successivo ripristino ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 36 – Comprensorio Minerario

- *Descrizione:* trattasi di una zona posta fra le frazioni di Tracoccia ed il centro di Valdina, a distanza maggiore di m. 150 dal torrente Caracciolo; in tale zona si trovano impianti di estrazione autorizzati.
- *Strumento di attuazione:* lo strumento di attuazione è l'autorizzazione edilizia, relativamente alla creazione di nuovi impianti ed all'ampliamento di quelli esistenti. E' prevista la redazione di progetti esecutivi così come previsti dalla L.R. n° 127 del 09/12/80 come esplicitato dalla circolare Ass. Reg. Terr. e Ambiente n° 1642 dell'11/01/88 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Attività consentite:* è consentita inoltre la realizzazione di fabbricati rurali con le modalità previste per le zone "E" delle presenti Norme di Attuazione e di modesti fabbricati adibiti a spogliatoi, a servizi igienici, ad uffici, per una volumetria massima per ogni impianto autorizzato di mc. 300, una elevazione fuori terra. Lo strumento di attuazione per i fabbricati è la concessione edilizia così come previsto dalla L.R. 71/80 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Prescrizioni particolari:* per i fabbricati agricoli ed a servizio di impianti di cave, è prevista la copertura a tetto con coppi e tegole marsigliesi. Gli scarichi delle acque nere, dovranno essere convogliati in appositi pozzi stagni, nel rispetto delle vigenti normative.

Art. 37 – Zona D per insediamenti produttivi

- *Definizione:* si tratta della vasta area compresa tra linea ferrata e l'autostrada, dove sono ubicate le fabbriche di laterizi e derivati con vicino le cave di estrazione dell'argilla. E' un'area che non ha mai avuto un piano urbanistico generale e che perciò presenta notevoli fenomeni di scempio e degrado territoriale (le cave) oltre ad un notevole disordine urbanistico (viabilità oltremodo precaria e confusa).
- *Strumento di attuazione:* si ritiene assolutamente necessario un apposito Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865. Per la zona perimetrale non è permesso alcun tipo di intervento se non quelli di ristrutturazione dei capannoni pericolanti, rifacimenti di pareti o coperture, consolidamento, ripristino di parti mancanti, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 38 – Zona E agricola

- *Definizione:* si tratta di tutte le rimanenti parti del territorio destinate ad uso agricolo nelle tre frazioni per circa 192 ha.
- *Strumenti di attuazione:* Concessione Edilizia.

- *Indice di fabbricabilità fondiaria massima*: 0,03 mc/mq con un'altezza massima di mt. 7 con due piani massimo fuori terra.
- *Lotto minimo*: un ettaro.
- *Prescrizioni particolari*: un ambito di aziende agricole e i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. (L.R. 27 Dicembre 1978, n° 71, art. 23). La copertura di qualsiasi elemento edilizio dovrà essere a tetto a falde inclinate con tegole in coppo o alla marsigliese in cotto, è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 46 e seguenti.

III. ZONE DESTINATE A SERVIZI

Art. 39 – Zona F1 istruzione

- *Definizione*: sono le attuali aree occupate da edilizia scolastica (scuola materna, scuola elementare, scuola media) nelle tre frazioni. Alle aree già esistenti sono state affiancate delle altre aree per eventuali espansioni o per essere utilizzate come potenziamento di attrezzature di servizio alle scuole stesse. Complessivamente, tra esistente e di espansione, l'area destinata ad istruzione assomma a circa mq. 11.044.
- *Strumenti di attuazione*: in queste zone l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia comunque non sarà superato l'indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq; non più del 30% dell'area potrà essere coperto da edifici; almeno metà dell'area sarà destinata a giardino, parco o campi da gioco.
- *Prescrizioni particolari*: le coperture di qualsiasi fabbricato dovranno essere a tetto a falde inclinate con tegole in coppo o alla marsigliese in cotto, è inoltre obbligatorio il rispetto delle Norme contenute negli articoli 46 e seguenti.

Art. 40 – Zona F2 attrezzature pubbliche

- *Definizione*: sono le aree attuali e di progetto destinate a servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari, religiosi, amministrativi, etc.. In particolare si tratta di due aree di Fondachello ed una di Valdina.
 - Una F2a, a Fondachello esistente attrezzata con un ambulatorio in corso di costruzione a cui viene affidata un'area complessiva, tra esistente e di progetto di circa mq. 1920, per eventuale potenziamento.

- Un'altra, F2b, a Fondachello di circa mq. 10.360, adiacente alla precedente, viene destinata dal piano ad attrezzature turistico – balneari secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n° 78 del 12 Giugno 1976, art. 15 lettera a.
- Un'area F2c, a Valdina, di circa mq. 1.900 da destinare ad ospitare un edificio per un piccolo teatro polivalente.
- Un'area, F2d, a Tracoccia, da destinare a Centro Sociale dove è in costruzione un edificio già approvato.
- *Prescrizioni particolari:* nell'area turistico balneare sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare. Nell'area dell'ambulatorio sono consentiti, autorizzati dalle competenti autorità in materia, adeguamenti, potenziamenti o miglioramenti dell'attrezzatura ambulatoriale. Nell'area F2c del Teatro è possibile un'altezza sporgente dell'edificio rispetto alla strada di soltanto mt. 3,60.

Negli edifici esistenti destinati ad attività religiose o di culto, è ammessa la realizzazione di modesti volumi per strutture connesse alle attività religiose (campanili, canoniche) da valutare in sede di rilascio di concessione edilizia.

Art. 41 – Zone F3 per lo sport e F4 per verde attrezzato

- *Definizione:* sono aree destinate in atto dal piano ad attrezzature sportive, gioco per bambini, parco, giardino pubblico attrezzato. In particolare vengono individuate due aree, destinate ad un giardino pubblico attrezzato con giochi per bambini, panchine ombreggiate, campi bocce per anziani, etc.. A Tracoccia viene recepito un progetto già approvato per la costruzione di un Polo Sportivo. Questo progetto è subordinato al rispetto delle Norme sui distacchi ed all'osservanza degli art. 46 e seguenti delle presenti Norme. Nelle altre aree non espressamente specificate è possibile indifferentemente destinare attrezzature sportive, gioco per bambini, parco, verde attrezzato, etc..
- *Prescrizioni particolari:* in tutte le zone F3 è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per musica all'aperto, gazebo, locali per servizi igienici, bar, cabine elettriche ed idriche, ripostigli, spogliatoi e depositi. **E' ammessa la realizzazione di impianti coperti.**

Art. 41/bis – Zona F5 verde con attrezzature turistico – ricettive

L'area ricadente nella frazione Tracoccia, ad Est dell'area destinata a "verde pubblico attrezzato" dal P.R.G. vigente, si affaccia sul nuovo asse Fondachello – Valdina, verso il Torrente Carracciolo e il Capo Milazzo e misura circa mq. 5.800.

Per la sua posizione e la contiguità con il verde attrezzato, risulta idonea alla realizzazione di attrezzature turistico – ricettive e per la ristorazione (bar, pizzerie, ristoranti) commerciali e socio – culturali, al momento assenti nella frazione suddetta.

Sono ammesse: attività di ristorazione, ricettive, commerciali di tipo turistico e vendita di prodotti di artigianato locale e spazi espositivi.

L'intera area deve essere sottoposta a Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata ed il progetto deve essere compatibile con la sistemazione del verde pubblico attrezzato.

L'accessibilità carrabile deve essere prevista solo dalla strada interna di Tracoccia mentre sull'asse Fondachello – Valdina sono consentiti solo accessi pedonali. Lungo quest'asse deve essere mantenuta una fascia verde di rispetto di mt. 20. Il P.P. deve rispettare i seguenti parametri: altezza degli edifici max mt. 7,50 – 2 piani f.t., oltre eventuale cantinato con copertura a falde inclinate; rapporto di copertura max pari al 25% dell'intera superficie.

Il progetto deve garantire contestualmente le attività ammesse.

Gli edifici devono essere armonicamente inseriti nella morfologia del luogo, eventualmente gradonati, evitando sbancamenti e muri di contenimento che superano i mt. 1,70.

Delle aree scoperte, oltre alla fascia di rispetto, di cui sopra, il 50% deve essere mantenuto a verde e piantumato.

Art. 42 – Zone a parcheggio

- *Definizione:* si tratta di aree destinate a parcheggio pubblico nelle tre frazioni per complessivi mq. 7.558, a cui vanno aggiunti circa mq. 3.500 di parcheggi interni alle nuove aree di espansione e peep.

Art. 43 – Fascia costiera

- *Definizione:* si tratta della zona immediatamente retrostante la linea di battigia per una profondità di mt. 150 che si intende salvaguardare nei suoi caratteri naturali ed ambientali garantendone un adeguato utilizzo pubblico. Deve essere applicata la lettera a) dell'art.15 della L.R. n° 78 del 12 Giugno 1976.
- *Strumento di attuazione:* Concessione rilasciata dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti competenti per le attrezzature e le attività consentite ed i termini temporanei della concessione stessa. Per le zone B1 di completamento la Concessione Edilizia per opere di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione.

Art. 44 – Fascia di rispetto

- *Definizioni e destinazioni di zona:* nella fascia di rispetto stradale, cimiteriale, ferroviario, elettrodotti ed impianti vari, indicati nelle categorie di P.R.G. sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazioni a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazioni necessarie alla funzionalità delle opere ed impianti per i quali sono state previste le relative fasce di rispetto. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Vanno comunque rispettate le norme del D.L. 30/04/1992 n° 285.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ESECUTIVE – NORME DI INTERVENTO FINALIZZATE AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA

Art. 45 – Opere di arredamento urbano

In tutte le opere di arredo urbano del tipo: panchine, pavimentazioni, aiuole, fioriere, muretti, etc.. sia di iniziativa pubblica che privata è obbligatorio l'uso del cotto a faccia vista nelle sue varie forme e spessori, **e/o di altri materiali naturali caratteristici della zona (ciottoli, pietrame, ecc..)**.

Art. 46 – Recinzioni

Tutte le recinzioni, i muretti, sia di edifici che di aree pubbliche o private (salvo quanto disposto dall'art. 22.18 delle presenti Norme di Attuazione) devono essere realizzate in cotto a faccia vista, preferibilmente col mattone pieno o con sistema combinato di struttura in ferro, in tondino o a profilo quadrato e mattoni, **ovvero interamente in ferro**. La parte di recinzione in ferro deve essere ad elementi paralleli verticali. E' vietato l'uso di elementi, in opera o prefabbricati, in calcestruzzo.

Art. 47 – Ringhiere

Se previste, le ringhiere dei balconi, delle terrazze, delle logge, e di qualsiasi altro elemento architettonico, devono essere realizzate in ferro, con profilo tondo o quadrato, ad elementi verticali.

E' vietato l'uso di altro materiale, o di disegno diverso.

Art. 48 – Portoncini d'ingresso

Qualsiasi portone o portoncino d'ingresso, su strada o interno, pubblico o privato, deve essere realizzato in legno, massiccio o tamburato o in ferro verniciato o impiallacciato.

E' comunque espressamente vietato l'uso di portoni in alluminio anodizzato argentato o dorato.

Art. 49 – Infissi e persiane

Tutti gli infissi esterni dei fabbricati, di qualsiasi forma e dimensione devono essere realizzati in legno, o in ferro verniciato o in alluminio verniciato di colore bianco, è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato color argento o bronzo. Le persiane, di qualsiasi forma o dimensione, devono essere realizzate o in legno o in alluminio verniciato di colore verde.

E' comunque espressamente vietato l'uso sia dell'avvolgibile che della finestra con sopra luce incorporato.

Art. 50 – Coloritura intonaci esterni

Nel caso di edifici, o manufatti di qualsiasi genere, trattati all'esterno con intonaco, è vietata la coloritura con tinte forti (marrone, rosso, arancione, verde, blu, giallo) mentre sono consentite le tinte chiare, i colori pastello, le tinte sfumate.