#### Regione SICILIANA Comune di **ZAFFERANA ETNEA** Provincia di CATANIA

#### PIANO REGOLATORE GENERALE

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Arch. Giorgio Pizziolo Prof. Arch. Carla Quartarone, Prof. Arch. Bernardo Rossi Doria

approvato, settembre 2005

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

#### Art. 1. Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina, anche attraverso lo strumento della zonizzazione, l'intero territorio comunale con riferimento in particolare all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici. Il PRG definisce inoltre, recependo le prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate

- a) le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela del patrimonio culturale e dell'ambiente, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia della salute pubblica.
- b) l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.
- c) le specifiche fasce di rispetto o le linee di arretramento della fabbricazione delle zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri, impianti tecnologici.) o di specifiche infrastrutture (quali strade, linee ferroviarie;).

Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni speciali di legge (tra cui in particolare quelle relative agli arretramenti rispetto ai traccaiti delle faglie riportati nei grafici di prg) o di regolamento, queste ultime - se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto - prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti o di infrastrutture (quali elettrodotti e gasdotti) nonchè di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono - se incompatibili - sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorchè detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del PRG medesimo.

#### Art. 2. Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

#### Art. 3. Elementi costitutivi del Piano

Il Piano Regolatore Generale denominato nelle successive disposizioni semplicemente come PRG è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. A1 Planimetria dello stato di fatto, vincoli di tutela e di salvaguardia. Rapp. 1/10.000
- Tavv. A2-A11 Planimetrie dello stato di fatto con i servizi esistenti, i beni patrimoniali, le lottizzazioni e i piani particolareggiati operanti, la visualizzazione del programma delle opere pubbliche in itinere, gli edifici di interesse storico-artistico-ambientale individuati. Rapp. 1/2.000
- 16) Tav A12Censimento dei manufatti costituenti il patrimonio rurale della zona D del Parco dell'Etna. Planimetria generale di riferimento. Rapp.: 1/5.000
- 17) **Tav. P1** Planimetria di progetto del territorio comunale con la suddivisione in zone omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici. Rapp. 1/10.000
- 18) **Tavv. P2-P11** Planimetria di progetto dei centri abitati e dei loro contesti con la suddivisione in zone omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici. Rapp. 1/2.000.
- 28) **Tav. P12** Planimetria di progetto dei centri abitati e dei loro contesti con la suddivisione in zone omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici. Rapp. 1/5.000.
- 29) Tav. P13 Tabella dei tipi edilizi
- 30) Allegato 1. Elenchi dei servizi esistenti, delle lottizzazioni e dei piani particolareggiati operanti, delle opere pubbliche in itinere, e degli edifici di interesse storico-artistico-ambientale individuati.

- 31) Allegato 2. Schede degli edifici monumentali e dei manufatti di valore storico artistico e ambientale.
- 32) Allegato 3.a) Censimento degli elementi di pregio del patrimonio rurale fisso e dei punti panoramici di particolare rilievo ricadenti nella zona D del Parco dell'Etna: Schede informative del sistema dei terrazzamenti.
- 33) Allegato 3.b) Censimento degli elementi di pregio del patrimonio rurale fisso e dei punti panoramici di particolare rilievo ricadenti nella zona D del Parco dell'Etna: Schede informative del reticolo dei percorsi
- 34) Allegato 3.c) Censimento degli elementi di pregio del patrimonio rurale fisso e dei punti panoramici di particolare rilievo ricadenti nella zona D del Parco dell'Etna. Schede informative del sistema dei manufatti edilizi.
- 35) **RE.** Regolamento Edilizio.

#### Art. 4. Efficacia degli elaborati

Sono elaborati prescrittivi, oltre alle presenti NTA, le Tavv. da P1 a P11 del Piano Regolatore Generale. Sono elaborati illustrativi, descrittivi, ricognitivi, di sintesi o propositivi tutti gli altri elaborati facenti parte del PRG. In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e - tra questi - gli elaborati a scala di maggior dettaglio. Il contenuto delle presenti NTA prevale su quello degli elaborati grafici. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

#### Art. 5. Valore ed effetti del piano

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale, da qualsiasi soggetto promosse, sono ammesse nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del presente piano e di quella del regolamento edilizio, in quanto non in contrasto con la legislazione predetta. Cessano definitivamente di applicarsi gli strumenti urbanistici generali e particolari vigenti all'atto dell'entrata in vigore del presente piano.

Mantengono la loro efficacia i piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata già approvati e convenzionati, limitatamente alle parti in cui

risultino conformi al Piano Regolatore Generale e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fermi restando gli obblighi previsti dalle convenzioni a carico dei privati.

Va riconfermato quanto disposto al punto 2 del DA del 28/06/1986 n. 350 emesso dall'ARTA in ordine agli interventi di riparazione e/o demolizione e ricostruzione di edifici danneggiati dagli eventi sismici in tutte le zone, dove le opere sono subordinate in ogni caso alla approvazione di un PUE, ovunque essi siano ubicati.

Sono abrogate le disposizioni del regolamento edilizio vigente alla data di adozione del presente piano in contrasto con gli elementi costitutivi del piano.

#### Art. 6. Attuazione del piano

Il piano si attua mediante i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Nei casi non previsti dal comma precedente il piano si attua direttamente mediante le concessioni, le autorizzazioni edilizie, le Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA). Il rilascio di concessioni. è subordinata alla condizione indicata all'ultimo paragrafo del successivo Art. 13.

#### Art. 7. Gestione del piano

Per la gestione ordinaria e straordinaria del PRG e del PUE l'Amministrazione comunale si avvale di un apposito ufficio (Ufficio del Piano), costituito da personale appositamente formato in materia urbanistica, che curerà la stipula delle convenzioni, la preparazione delle azioni previste dal piano, l'istruzione delle iniziative di programmazione (in particolare comunitarie) legate alla attuazione economica del piano stesso, e i rapporti con il Parco dell'Etna, anche in relazione alla promozione e realizzazione coordinata di circuiti escursionistici comunali e intercomunali. L'Ufficio del Piano predispone un Programma Pluriennale di Attuazione del PRG (L. 10/77 ed L.R. 71/78) con riferimento ai sottosistemi ambientali e paesistici e di programmazione costituiti dai terrazzi territoriali (vedi successivo art 41 e seguenti). Annualmente, in funzione dell' approvazione del Bilancio Comunale e della programmazione delle Opere Pubbliche, l'Ufficio del Piano redige un rapporto sullo stato del territorio e dell'attuazione del PRG, e sui problemi emergenti e le azioni prioritarie da intraprendere.

#### Art. 8. Piani urbanistici esecutivi (PUE)

Il Piano Regolatore Generale indica le zone in cui è prescritta la redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE). Il Consiglio Comunale può disporre la redazione di un PUE, anche in zone non indicate dal Piano. I piani urbanistici esecutivi sono i seguenti:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il decennio 1997/2007, costituenti parti integranti del presente PRG;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- c) piani per l'edilizia economica e popolare e programmi costruttivi;
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 programmi di recupero integrati programmi di riqualificazione urbana e di recupero urbano di cui alla L.179/1992 e alla L. 493/1993;
- e) piani degli insediamenti produttivi;
- f) piani di lottizzazione convenzionati;
- g) ) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 l. r. 71/78;
- h) progetti di opere pubbliche attraverso l'accertamento della conformità al PRG.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato, si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

# Art. 9. Contenuto dei piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa pubblica.

I piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi, i progetti dei PUE di cui al precedente articolo 8 debbono contenere almeno i seguenti elaborati:

Stralcio delle previsioni del PRG in scala 1/1000 o 1/2000 e 1/10.000 relativo alla zona oggetto del piano ed a una congrua zona circostante, in maniera che risultino chiare le connessioni con altre parti del territorio comunale.

- Planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore ad 1/500, con l'individuazione delle principali quote planimetriche ed altimetriche e dei capisaldi di riferimento; nonchè delle presenze naturalistiche e ambientali; delle opere a rete esistenti; di tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nel PUE con l'indicazione del numero dei piani; della loro utilizzazione classificata in:
  - (a) residenziale permanente, stagionale o ricettiva;
  - (b) industriale produttiva;
  - (c) servizi pubblici; di altri manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Inoltre devono essere indicati gli eventuali vincoli e servità che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- Rilievo topografico quotato dell' intera area del PUE;
- Una o più planimetrie, in scala non inferiore ad 1/500, del progetto, contenenti i seguenti elementi:
- Disegno delle strade e delle piazze, dei percorsi pedonali, dei parcheggi pubblici e privati degli spazi necessari per il servizio di nettezza urbana, e degli altri spazi pubblici, con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti.
- la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- Perimetro delle aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
- Distanze delle costruzioni dalle strade e tra di loro;
- Gli edifici soggetti a restauri o a recupero edilizio, ovvero destinati a demolizione
- Planivolumetria quotata con le altezze degli edifici esistenti o da realizzare, il numero dei piani fuori terra, per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del PRG.
- La sistemazione (classificata in orto, giardino, parco alberato, piazzale pavimentato permeabile o impermeabile) delle aree non edificate pubbliche e private.

- Planimetria catastale con l'indicazione di quelle di cui è prevista l'acquisizione per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici.
- Una o più planimetrie quotate del progetto delle opere di urbanizzazione primaria. Il progetto deve essere vistato dagli enti erogatori dei rispettivi servizi.
- Un numero adeguato di sezioni del terreno ove sia riscontrabile la quota attuale del terreno e quella futura a seguito di esecuzione del PUE.
   Le quote di progetto saranno quelle di riferimento per il rilascio delle concessioni edilizie.
- Relazione geologico-tecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art.
   13, L.64/1974, relativo al PRG;
- La relazione tecnica illustrativa dei criteri informativi e delle caratteristiche, del PUE.
- Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- Le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- I preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- Quant'altro previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi.

# Art. 10. Contenuto dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Nelle parti del territorio definite zone di recupero e nei casi previsti dal successivo art. 11 è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata, ai sensi dell'art.30 della L.457/78. Oltre agli elaborati indicati nel precedente art. 8, i piani di recupero dovranno contenere, le seguenti ulteriori indicazioni:

- a) le unità minime di intervento;
- b) le modalità di intervento per ogni unità nonchè i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;

- c) gli immobili da demolire con e senza ricostruzione;
- d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- e) gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- g) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- h) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- j) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti NTA in merito ai piani attuativi in genere.

I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi, il Consiglio comunale può autorizzare piani di recupero di iniziativa privata estesi ad ambiti di più ridotta dimensione, comunque di superficie non inferiore a mq. 200 e che comprendano un numero di unità funzionali maggiore di uno. All'interno di ciascun piano di recupero non possono prevedersi interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione in aree libere, che riguardino complessivamente una superficie coperta superiore al 50% della superficie interessata dal piano. Nelle zone A, oltre che attraverso piani di recupero o piani particolareggiati, si può intervenire attraverso i programmi di cui alle L. 179/1992 e L. 493/1993 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 11. Contenuto dei piani di lottizzazione.

All'interno delle aree da assoggettare a lottizzazione convenzionata, ricadenti nelle zone omogenee B e C, vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali. Queste ultime devono avere una sezione trasversale, in nessun caso inferiore a m. 8,00.

I piani di lottizzazione privata, oltre alle prescrizioni di cui al paragrafo precedente, devono indicare:

- Il titolo di proprietà delle aree interessate, o altro idoneo a dimostrare la titolarità ad esercitare il diritto di trasformazione indicato dal progetto.
- Lo schema di convenzione di cui al successivo Art. 12

#### Art. 12. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Convenzioni.

I Piani di Lottizzazione privata e - ai sensi del comma 3 dell'art. 30 della L n. 457/78 e succ. mod.- i piani di recupero d'iniziativa privata, sono attuati secondo una convenzione allegata al progetto e redatta ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. In particolare la convenzione deve indicare:

- Le caratteristiche delle costruzioni indicate dalla planimetria di progetto secondo gli indici di zona del PRG.
- La superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione così come risultanti dal progetto di lottizzazione, con l'indicazione di quelle che saranno cedute all'amministrazione comunale, garantendo adeguati parcheggi
- Le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dal titolare della lottizzazione ed i tempi della loro realizzazione .
- Le opere di urbanizzazione secondaria che saranno realizzate dal titolare della convenzione ed i tempi della loro realizzazione.
- Gli oneri di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione che saranno assunti in carico dal titolare della convenzione per il periodo di attuazione del piano.
- Il periodo di validità del piano, in ogni caso non superiore a 10 anni, ed i relativi tempi di attuazione.

 Le sanzioni a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per eventuali abusi edilizi.

# Art. 13. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Autorizzazioni e Concessioni.

Quando consentito dalla legislazione vigente e dal presente PRG, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie si attuano a mezzo di autorizzazione o previa dichiarazione di inizio attività (DIA). Si attuano invece con concessione edilizia singola:

- a) nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano, ovvero interessate da piani esecutivi pre-vigenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- b) nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- c) nelle zone B quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della l. r. 71/1978 e dalle presenti norme;
- d) nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate nelle norme legislative vigenti. Ove ci si riferisca alla trasformazione di manufatti esistenti realizzati in difformità dalla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e a condizione che l'abuso sia sanabile a norma della legge n. 47/85 e succ. mod., la concessione è subordinata alla condizione che sia stato possibile completare il relativo procedimento di sanatoria.

#### Art. 14. Classificazione delle destinazioni d'uso

Il PRG definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone classificandole con le lettere Du.1, Du.2, Du.3. Du.4. Du.5., individuandole per funzioni fondamentali e funzioni complementari con le sigle e con le relative espressioni descrittive di cui all'articolo. Le categorie delle destinazioni d'uso, le sottocategorie nonchè le corrispondenti tipologie d'uso sono così definite:

#### Du 1. - Funzione Abitativa

Du 1.1 residenza residenza permanente e turistica, locali per affittacamere, case per vacanze, Bed and Breakfast ed eventuali attività complementari connesse con la funzione residenziale: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche rappresentative, associazioni politiche sindacali, culturali, religiose, piccole attività commerciali e pubblici esercizi, alberghi pensioni e altre strutture ricettive, studi professionali, laboratori artigianali non rumorosi ne inquinanti ed in ogni caso non molesti per le residenze e le attività lavorative, pubblici esercizi, edicole, sale giochi, attività direzionali (uffici pubblici e privati, banche), attività di servizio (centri culturali e ricreativi, scuole private non parificate, scuole di ballo, palestre, locali di spettacolo).

#### Du 2. - Funzioni Terziarie

- Du 2.1 Direzionali, uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; esposizioni; istituti di credito;
- Du 2.2 Produttive commerciali così come definiti medie e/o grandi strutture di vendita di livello inferiore di cui all'art 3 comma 3,b,c; e comma 4,a del DPR 11.07.2000 e turistiche, esercizi per la vendita al minuto, grandi magazzini, mercati commerciali all'ingrosso mercati all'ingrosso, esposizioni, depositi, magazzini;
- Du 2.3 pubblici esercizi, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; così come definite di vicinato o medie strutture di vendita all'art 3 comma 4,a, b; del DPR 11.07.2000
- Du 2.4 artigianato di servizio laboratori artigianali con Su non superiore a 150 mq;
- Du 2.5 di servizi culturali e/o sociali. attrezzature pubbliche o private per attività sociali o collettive, culturali, educative (educazione, musei, archivi, biblioteche, altre attività culturali), associative, sanitarie e assistenziali (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute); religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali) attività commerciali così come definite di vicinato all'art 3 comma 4,a;

- del DPR 11.07.2000, complementari alle attività primarie sopraelencate (chioschi, rivendite oggetti e riproduzioni; ristorazione).
- Du 2.6 ricreative e di spettacolo. teatri cinema circoli, sale per mostre, locali da ballo, attività ricreative diverse;
- Du 2.7 servizi ricreativi connessi al trekking e all'escursionismo attrezzature di servizio al trekking e all'escursionismo, aree di raduno e di accoglienza, chioschi di ristoro, piccole attrezzature all'aperto per pic-nic, per sport amatoriali non agonistici, comprese piccole piscine e vasche non coperte, e giuochi, spazi all'aperto per raduni e piccoli spettacoli, ecc.
- Du 2.8 sportive palestre, attrezzature coperte o scoperte pubbliche o private per lo sport professionistico e/o amatoriale con accesso del pubblico e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive;
- Du 2.9 -di altri servizi. servizi tecnici; attività di spedizione o di trasporto corrieri, autonoleggi, centri congressuali e centri fieristici, di servizio al turismo congressuale e al turismo d'arte.
- Du 2.10 professionali studi; ambulatori

#### Du 3. - Funzioni Produttive

- Du 3.1 manifatturiere e varie . insediamenti industriali ed eventuali attività complementari strettamente connesse con la funzione produttiva: magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa aziendale al servizio degli addetti all'attività, uffici ed edifici adibiti al soggiorno solo diurno di persone addette, alloggio per il personale di sorveglianza e di custodia, fermo restando che non potrà essere autorizzata la costruzione di più di un alloggio per ogni unità aziendale.
- Du 3.2 artigianali Laboratori artigianali ed eventuali attività complementari connesse con la funzione produttiva artigianale, ivi compreso un solo alloggio per il conduttore dell'attività per ogni unità aziendale.
- Du 3.3 Estrazione e lavorazione di materiale da cava Cave, stabilimenti di raffinazione e/o lavaggio del materiale estratto.

Du 3.4 - agro-alimentari e zootecniche insediamenti e allevamenti di tipo intensivo.

#### Du 4. - Funzioni Agricole

- Du 4.1 produttive stalle, silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi; impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; impianti per attività florovivaistiche; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola;
- Du 4.2 abitative agricole residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola; agriturismo; turismo rurale e B and B.
- Du 4.3 abitative turistiche ricettività agrituristica, residenza per vacanze, rifugi, turismo rurale e B and B. Uffici informazione, piccoli musei naturalistici e culturali, depositi attrezzi, postazioni antincendio, ecc..

#### Du 5. - Funzioni Ricettive

- Du 5.1 alberghiere alberghi, hotel, meublè, villaggi-albergo, residence e altre attrezzature per la ricettività a gestione unitaria;
- Du 5.2 alberghiere sociali, case di riposo, ostelli per la gioventù, colonie; sanatori.
- Du 5.3 extra-alberghiere villaggi turistici e campeggi

Nei casi indicati e secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della l. r. 37/1985, sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione del Sindaco.

Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

Le variazioni di destinazione d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento alle previsioni del piano di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, di cui alla l. r. 26/1984 e succ.

mod.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali di cui alla lr 22-12-1999 n. 28 ed al DPR 11-07-2000 esse debbono prevedere specifiche dotazioni di parcheggi pertinenziali in misura conforme alle disposizioni di cui all'art. 16 dello stesso DPR 11-07-2000.

I campeggi altrimenti definiti attrezzature turistiche all'aperto saranno in ogni caso disciplinati secondo le disposizioni della l.r n. 14 del 13-03-82.

# CAPO II - SUDDIVISONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui agli articoli successivi delle presenti NTA.

#### Art. 15. Zone A. Centro storico

Le zone A comprendono le parti del territorio comunale che presentano insediamenti urbanistici ed edilizi aventi carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale.

Le zone A sono individuate nel nucleo storico di Zafferana, di Ballo-Cancelliere, di Sarro, di Pisano e di Fleri e in edifici isolati con relative pertinenze.

L'attuazione delle zone A potrà essere ulteriormente disciplinata secondo gli indirizzi di cui alla circolare assessoriale n.3/2000, prot 4159 dell'11.07.2000, con la predisposizione di apposita Variante Generale. Per le loro caratteristiche di degrado ambientale le zone A sono definite zona di recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e succ. mod, l. r. 25/1993 (artt. 121 e 122) e succ. modifiche.

Gli isolati e le altre aree comprese nella zona A, sono oggetto di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata che comprendono di norma un isolato e comunque, una o più unità edilizie con le relative pertinenze (cortili, orti, giardini, parcheggi, ecc) aggregate in maniera da formare complessi prevalentemente omogenei e compatibili per architettura e tipologia, oltre che autonomi ed unitari. I piani di recupero precisano le metodologie di intervento conservativo, di ripristino e di trasformazione edilizia, anche mediante demolizione, nonchè la sistemazione degli spazi esterni più opportuna in relazione alle caratteristiche del contesto.

I Piani di Recupero stabiliscono, per le sottozone con destinazioni residenziali Du.1.1, la proporzione tra funzioni residenziali e altre funzioni complementari ammissibili, assicurando che in ogni caso le Su destinate a residenza non siano inferiori al 50% della superficie utile totale delle unità immobiliari, e che le eventuali variazioni di destinazione d'uso non comportino alterazioni dei caratteri tipologici.

Nelle zone A sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti Du.1, Du.2, Du.4 e Du.5. I laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonchè le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

Nelle zone A, le aree libere sono inedificabili. Le aree libere vegetate a giardino o orto debbono essere mantenute a tale destinazione, e non possono essere pavimentate, nè destinate a parcheggio.

Le aree libere non vegetate, comunque in atto utilizzate, andranno prioritariamente destinate a parcheggi di cui all'art.41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino.

In assenza di Piani attuativi di iniziativa pubblica, sono consentiti Piani di Recupero di iniziativa privata che riguardino globalmente uno o più edifici, purchè le previsioni non comportino alterazioni dei caratteri tipologici degli immobili e non siano in contrasto con le destinazioni d'uso indicate nelle relative sottozone.

In assenza di Piani di Recupero sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lett. a) b) c) dell'art. 20 della l. r.. 71/1978, senza cambio di destinazione.

La zona A è suddivisa nelle sottozone: A1 e A2, definendo ulteriormente le norme e i parametri d'uso e di trasformazione.

# Art. 16. Zone A1. Edifici e complessi isolati di interesse architettonico etno-antropologico e paesaggistico.

Sono edifici e complessi edilizi singoli con le relative pertinenze edilizie e fondiarie, che presentano interesse architettonico e storico ambientale. Alcuni di tali edifici risultano gravati da vincoli ex L. 1089/39, 1497/39, 431/85. In quest'ultimo caso le trasformazioni sono soggette al necessario N.O. è prescritta la conservazione dei caratteri tipologici originari dei manufatti. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.1, Du.2 (escluse le Du.2.1 e Du.2.2), Du.4. e Du5. In quanto compatibili con i caratteri tipologici e strutturali dei manufatti edilizi e fondiari.

Nella zona A1, sono consentiti, al di fuori di piani esecutivi, solamente gli interventi di cui alle lett. a) b) c) dell'art. 20 della L.R. 71/1978.

In mancanza di piano esecutivo, non può essere variata la destinazione d'uso degli immobili.

# Art. 17. Zone A2. Tessuti urbani di interesse storico architettonico e paesaggistico.

Sono edifici e complessi edilizi aggregati in tessuti urbani o in nuclei rurali, con le relative pertinenze edilizie e fondiarie che presentano interesse storico-urbanistico e ambientale, e aree agricole di contesto non edificate,

che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalle forme insediative storiche di origine settecentesca e dalle successive modiche avvenute fino alla seconda metà del secolo scorso. Comprendono unità edilizie ed isolati in tutto o in parte modificati di recente anche con tipologie e morfologie estranee alla tradizione costruttiva. L'intervento si attua mediante piani di recupero di iniziativa pubblica o privata nei modi descritti all'art. 16. In assenza dei piani di recupero per le unità edilizie di recente edificazione, o modificate radicalmente nei caratteri tipologici e morfologici, sono ammessi gli interventi di trasformazione di cui al punto d) dell'art. 20 della l.r. 71/1978, purchè siano diretti al ripristino delle caratteristiche morfologiche originarie ovvero ad una migliore armonizzazione con il contesto, previo preventivo parere da parte del Genio Civile e della soprintendenza BB. CC. AA. di Catania.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per i piani terreni anche senza piano esecutivo, con esclusione di sostanziali modifiche che comportino un diverso organismo edilizio.

#### Art. 18. Zone B di completamento.

Le zone B comprendono le parti di territorio sature o parzialmente edificate di formazione recente, edificate in misura superiore ai limiti fissati nel D.M. 2.4.1968. n. 1444, art. 2 lett.b), ed hanno carattere prevalentemente residenziale.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni, alle condizioni ulteriormente specificate nel seguito, per ciascuna sottozona:

- soltanto quando i lotti siano immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, strade e fognature) al momento della richiesta della concessione. In assenza di tali opere occorre procedere attraverso PUE.
- soltanto in conformità all'ultimo capoverso dell'Art. 13 delle presenti NTA.

In relazione alle tipologie insediative e alle caratteristiche morfologiche dei contesti urbanizzati in cui ricadono, le zone B sono suddivise nelle sottozone BS.1-Fleri, BS.2-Zafferana, BS.3-Ballo, B.1, BE, BA. BR. con parametri costruttivi diversi.

I contesti urbani, individuati nelle tavole di piano P2- P11, sono i nuclei urbanizzati degli ambiti paesistici di: Petrulli, Ballo /Cancelliere, Zafferana,

Sarro/Civita, Malopasso/Poggiofelice, Pisano, Fleri.

Sono ammesse le destinazioni d'uso Du 1, Du 2, con esclusione delle grandi strutture di vendita di cui all'art 3 comma III,a; della del DPR 11.07.2000 Du 3.2, Du 4 e Du 5.

Nelle zone B è applicabile la normativa di cui alle leggi regionali nn. 19/72 art. 39, 21/1973 art. 28 e 71/1978 art. 21, relativamente ai lotti minimi fino a 200 mq.

#### Art. 19. Zone BS.1 di Fleri.

Comprendono aree totalmente edificate con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Presentano un impianto urbano (allineamenti, alternanza vuoti e pieni, partitura dei lotti) di tipo tradizionale ovvero in continuità con il tessuto storico. È ammesso l'intervento per singole concessioni.

Sono consentite ricomposizioni volumetriche nonchè l'ampliamento in superficie e in elevazione, nell'ambito dei singoli lotti, con liberazione delle superfici di pertinenza occupate da corpi aggiunti, anche precari, e trasferimento di volumi in elevazione nel rispetto dell'altezza media degli edifici contermini e comunque non oltre i rispettivi indici di zona.

Le ricomposizioni volumetriche sono comunque subordinate alle condizioni dell'ultimo comma dell'art. 13 delle presenti norme.

Le aree libere dei lotti già edificati eccedenti il rapporto di copertura (max 0,6) devono essere destinate a giardini, orti e parcheggi alberati.

Deve essere mantenuta sui fronti stradali, e ove possibile, l'alternanza tra aree libere e volumi edificati. Le unità edilizie isolate con dimensione lineare sul fronte stradale inferiore a 7 m. e superficie occupata inferiore a 75 mq. possono avere un incremento volumetrico fino al raggiungimento di 7 m lineari sul fronte strada e di un'altezza pari a 7 m e comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti.

È ammesso un incremento di cubatura pari al 30% del volume esistente e fino ad un'altezza massima di 7,20 ml, nell'ipotesi di eliminazione della residenza ai piani terra per essere destinata ad attività commerciale ed artigianale e per adeguamento igienico sanitario sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili per tipologia di zona.

- La densità edilizia fondiaria massima è 2 mc/mq.
- Rapporto di copertura massima = 0,6
- Hmax = m. 7,20 ovvero due elevazioni.

I piani terra possono essere adibiti anche ad attività commerciali ed artigianali individuate tra quelle ammissibili per tipologia di zona consentita. I lotti liberi sono edificabili secondo i parametri di zona.

#### Art. 20. Zone BS.2 di Zafferana centro, Sarro/Civita, Pisano/Scacchiere.

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione d'uso residenziale limitrofe al perimetro del centro storico di Zafferana o facenti parte degli stessi isolati.

In queste aree è ammesso l'intervento per singole concessioni. Sono ammessi interventi di ricomposizione volumetrica nonchè l'ampliamento in superficie e in elevazione su singolo lotto o, mediante piani esecutivi, in più lotti contigui, con accorpamento di volumi esistenti, ai fini del mantenimento del rapporto tra superfici occupate e superfici libere da adibire a giardini ornamentali non superiore a 0,6 (rapporto di copertura massimo consentito pari a 0,6).

Le altezze massime consentite non devono essere superiori alla larghezza stradale e comunque non superiori a ml 10. Fanno eccezione gli isolati a valle la Piazza Belvedere di Zafferana, tra la via Marconi e il torrente Salaro, dove l'altezza massima è di ml 6.

I piani terra possono anche essere adibiti ad attività commerciali e artigianali.

Le costruzioni devono essere allineate sul fronte stradale, senza con sporgenze e balconi aggettanti in conformità a quanto previsto nell'art. 41 e 67 del R.E.; è consentita la costruzione sul confine e in aderenza salvo diritti preacquisiti.

Sono preferibili tipologie a palazzine mono o multi-familiari con sviluppo prevalente in profondità e spazi aperti alternati a spazi edificati allineati sul fronte strada.

Nei lotti definiti BS2 a completamento di aree definite A1 o A2, gli spazi a giardino devono essere allocati in continuità con gli spazi aperti di queste. Se l'intervento di ricomposizione volumetrica avviene mediante PUE estesi all'intero comparto sono ammessi incrementi di volume pari al 10% del volume soggetto a PUE e comunque non oltre la densità fondiaria massima prevista.

È ammesso un incremento di cubatura pari al 30% del volume esistente e fino ad un'altezza massima di 10 ml, nell'ipotesi di eliminazione della residenza ai piani terra per essere destinata ad attività commerciale ed artigianale e per adeguamento igienico sanitario sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili per tipologia di zona.

La densità edilizia fondiaria massima è di 3.5 mc/mq nelle zoneBS di Zafferana, 2.5 mc/mq nelle zone BS di Sarro Civita e 2 mc/mq nelle zone BS di Pisano Scacchiere.

- Rapporto di copertura massima = 0.6
- Hmax = m. 10,00 ovvero tre elevazioni.

I lotti liberi sono edificabili secondo i parametri di zona.

Le aree libere dei lotti già edificati eccedenti il rapporto di copertura (max 0,6) non sono ulteriormente edificabili e devono essere destinati a giardini, orti e parcheggi alberati.

#### Art. 21. Zone BS.3 di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice

Comprendono aree totalmente edificate con prevalente destinazione d'uso residenziale. Presentano un impianto urbano (allineamenti, alternanza vuoti e pieni, partitura dei lotti) di tipo tradizionale ovvero in continuità con il tessuto storico.

È ammesso l'intervento per singole concessioni. Sono consentite ricomposizioni volumetriche nonché l'ampliamento in superficie e in elevazione, nell'ambito dell'intero comparto e/o dei singoli lotti, con liberazione delle superfici di pertinenza occupate da corpi aggiunti, anche precari, e trasferimento di volumi in elevazione nel rispetto dell'altezza media degli edifici contermini e fino alla densità massima consentita.

Le ricomposizioni volumetriche sono comunque subordinate alle condizioni dell'ultimo comma dell'art. 12 delle presenti norme e nel caso siano estese a più unità edilizie sono subordinate alla redazione di un PUE.

È ammesso un incremento di cubatura pari al 30% del volume esistente e fino ad un'altezza massima di 10 ml, nell'ipotesi di eliminazione della residenza ai piani terra per essere destinata ad attività commerciale ed artigianale e per adeguamento igienico sanitario sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso ammissibili per tipologia di zona.

Le aree libere dei lotti già edificati eccedenti il rapporto di copertura (max 0,6) non sono ulteriormente edificabili e devono essere destinati a giardini, orti e parcheggi alberati. La densità fondiaria massima consentita è 2,5 mc/mq.

I lotti liberi sono edificabili secondo i parametri di zona.

#### Art. 22. Zone B1 di completamento

Comprendono aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc/mq e inferiore a 2,5 mc/mq, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

È ammesso l'intervento per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano con i seguenti parametri:

#### B1.1 Zafferana centro

- densità fondiaria 1,8 mc/mq
- altezza massima: 6 ml nelle zone a valle della via dei Giardini comprese tra la via Marconi e il Torrente Salaro, ml 10 (max tre elevazioni) nelle restanti aree e in quelle a monte della via Roma
- distacco dal ciglio stradale 2,5 m salvo allineamenti preesistenti
- distacchi dai confini 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza salvo diritti pre-acquisiti rapporto di copertura 0,6

#### B1.2 Petrulli, Ballo Cancelliere, Pisano Scacchiere.

- densità fondiaria 1,6 mc/mq
- altezza massima: 7,20 ml
- distacco dal ciglio stradale 2,5 m salvo allineamenti preesistenti
- distacchi dai confini 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza a confine e salvo diritti pre-acquisiti
- rapporto di copertura 0,6

#### B1.3 Sarro Civita, Malopasso Poggiofelice, Fleri

- densità fondiaria 2,0 mc/mq
- altezza massima: 10 ml
- distacco dal ciglio stradale 2,5 m salvo allineamenti preesistenti
- distacchi dai confini 5 m; è ammessa la costruzione in aderenza salvo diritti pre-acquisiti
- rapporto di copertura 0,6

Inoltre nelle tavole di PRG 1/2000 all'interno delle zone B1 sono individuate le parti di suolo non occupabile da edificazioni, o che si prescrive che debbano essere alberate in caso di demolizione e ricostruzione. Tali aree devono essere

destinate ad orti, giardini ornamentali, passaggi pedonali e spazi di relazione. Il diritto edificatorio maturabile in dette aree può essere trasferito nelle aree definite edificabili ad incremento delle densità relative con i criteri di cui al successivo art 65.

# Art. 23. Zone BE destinate ai programmi costruttivi di edilizia economica e popolare.

Comprendono le aree destinate ai programmi costruttivi di edilizia economica e popolare già attuati, da completare, o da realizzare secondo strumento attuativo

È ammesso l'intervento per singole concessioni con i parametri definiti dagli strumenti attuativi dove vigenti e con i seguenti parametri in tutti gli altri casi:

- a) densità fondiaria 3, 5 mc/mq.
- b) altezza massima 10 ml.
- c) distacco dal ciglio stradale 2,5 m salvo allineamenti preesistenti;
- d) distacchi dai confini 5 m.
- e) rapporto di copertura 0,7

Inoltre in alcune zone BE sono individuate nelle tavole di PRG 1/2000 le aree non occupabili da edificazioni e da destinare ad orti, giardini ornamentali, passaggi pedonali e spazi di relazione.

Il diritto edificatorio maturabile in dette aree può essere trasferito nelle aree definite edificabili ad incremento delle cubature ammissibili con i criteri di cui al successivo art 66..

# Art. 24. Zone BA destinate in prevalenza ad attività ricettive alberghiere.

Comprendono aree già edificate con destinazione prevalente alberghiera, o di ricettività e di ristoro con servizi connessi. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al punto Du 5.1, e al punto Du 1. queste ultime nella misura non superiore al 10% dell'intero volume.

È ammesso l'intervento per singole concessioni finalizzato alla manutenzione straordinaria ed ordinaria ed anche alla ristrutturazione edilizia finalizzata alla ricomposizione volumetrica e all'adeguamento funzionale.

Sono ammessi incrementi volumetrici per adeguamento degli impianti tecnologici.

Ai fini del miglioramento della qualità dei servizi turistici è ammesso un incremento volumetrico pari al 50% dei volumi esistenti, subordinato alla redazione di un PUE esteso all'intero comparto.

Per la compresenza di edifici i interesse storico architettonico si rinvia alla scheda normativa allegata in calce alle presenti norme.

# Art. 25. Zone BR destinate in prevalenza ad attività ricettive sociali.

Comprendono aree già edificate con destinazione prevalente di residenza collettiva e di ricettività e di ristoro prevalentemente a fini sociali con servizi connessi. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui ai punti Du 4.3, Du 5.2, e al punto Du 1. queste ultime nella misura non superiore al 10% dell'intero volume.

In deroga alla norma di cui al capoverso precedente nella zona indicata con sigla "BR1", per le destinazioni duso Du.1 è ammesso un incremento non superiore al 15%.

È ammesso l'intervento per singole concessioni finalizzato alla manutenzione straordinaria ed ordinaria ed anche la ristrutturazione edilizia finalizzata alla ricomposizione volumetrica senza incremento dei volumi esistenti.

#### Art. 26. Zone C.

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del DM. n. 1444/1968.

Le destinazioni ammissibili sono quelle classificate con la sigla Du.1.1

L'edificazione nelle zone C è sempre subordinata all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera zona omogenea delimitata nel PRG. Possono essere consentite aree di intervento urbanistico di più ridotta estensione, purchè di dimensioni non inferiori a 3.000 mq. e sempre che ciò non comporti pregiudizio per i terzi.

Dove nelle zone C siano già realizzate le opere di urbanizzazione sono consentiti interventi con singola concessione edilizia. In assenza di tali opere occorre procedere attraverso PUE.

È ammesso il rilascio di singola concessione edilizia per interventi ricadenti in tutte le zone C che risultino prospicienti sulle strade dove sono già presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria in quanto previste ed individuate nello strumento urbanistico.

Nelle tavole di PRG 1/2000 P2-P11 sono individuate le parti delle aree C1 non occupabili da edificazioni, e che devono essere destinare ad orti, giardini ornamentali, passaggi pedonali e spazi di relazione. Il diritto edificatorio maturabile in dette aree può essere trasferito nelle aree definite edificabili ad incremento delle densità relative con i criteri di cui al successivo art 66. Nel caso di intervento con singola concessione, ove esistano allineamenti stradali preesistenti questi prevalgono, in tutti gli altri casi è prescritto un ritiro dal ciglio stradale almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire fermo restando l'allineamento col ciglio stradale di eventuale muro di recinzione che non può superare cm 80 rivestito in pietra lavica e/o intonaco tradizionale.

Nelle zone di nuova attuazione il ritiro dal filo stradale dovrà essere di almeno  $6~\mathrm{m}$ .

Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C0, C1, C3.

#### Art. 27. Zone C0.

Comprendono le aree già definite C da precedenti piani urbanistici e soggette a PUE di iniziativa privata in corso di attuazione. Per esse valgono le norme definite dai PUE attuativi.

#### Art. 28. Zone C1.

Comprendono aree parzialmente edificate, dove l'intervento possibile si configura come completamento di una urbanizzazione già in essere. Le opere di urbanizzazione primaria, le aree pubbliche e di uso pubblico ( $18~\rm mq/ab$ ) sono già individuate nelle tavole di piano. In queste aree, pertanto, è ammesso l'intervento anche per singola concessione, dietro monetizzazione della quota parte di aree per servizi pubblici dovuta.

La densità edilizia territoriale è 0.8 mc/mq, e vanno computati i volumi già edificati. L'altezza massima consentita è quella del tessuto edilizio di contesto e comunque non oltre 10 ml.

Le costruzioni (vedere schemi illustrativi allegati alle presenti norme) devono essere allineate sul fronte stradale, e distaccarsi da questo di 2,5 m. Sono ammesse le costruzioni in aderenza, gli spazi porticati non computabili come volumi, le coperture a terrazzo esclusivamente del piano terra. Non sono ammessi balconi ed aggetti sul fronte stradale.

Il rapporto di copertura massimo è 0,6 e gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino e accessibili dalla strada.

#### Art. 29. Zone C2

Soppresso

#### Art. 30. Zone C3.

Comprendono aree già definite C da precedenti piani urbanistici (Piano di recupero di Fleri) e parzialmente o totalmente già edificate. Le opere di urbanizzazione primaria, le aree pubbliche e di uso pubblico (18 mq/ab) sono già individuate nelle tavole di piano. In queste aree, pertanto, è ammesso l'intervento anche per singola concessione, dietro monetizzazione della quota parte di aree per servizi pubblici dovuta.

In tutte le zone C3 sono individuate, nelle tavole di PRG 1/2000 P2-P11, le aree non occupabili da edificazioni e da destinare ad orti, giardini ornamentali, passaggi pedonali e spazi di relazione. Il diritto edificatorio maturabile in dette aree può essere trasferito nelle aree definite edificabili ad incremento delle cubature ammissibili con i criteri di cui al successivo art 66.

La densità edilizia territoriale è 0,6 mc/mq, e vanno computati i volumi già edificati. L'altezza massima consentita è quella del tessuto edilizio di contesto e comunque non oltre 7 ml. Le costruzioni (vedere schemi illustrativi allegati alle presenti norme) devono essere allineate sul fronte stradale salvo diverso allineamento preesistente.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza, gli spazi porticati non computabili come volumi, le coperture a terrazzo esclusivamente del piano terra. Non sono ammessi balconi ed aggetti sul fronte stradale. Il rapporto di copertura massimo è 0,4 e gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino e accessibili dalla strada.

Nelle zone C3 è sempre possibile la mutazione della destinazione d'uso delle aree e dei volumi esistenti in attrezzature ricettive alberghiere o complementari (Du4.3 e Du 5.1 e 5.3). Non è consentita la mutazione inversa.

Il cambiamento di destinazione d'uso è autorizzato dal Sindaco dietro stipula di una convenzione che contiene il progetto di utilizzazione delle aree e degli immobili e il progetto economico dell'attività ricettiva. La stipula della convenzione può comportare un incremento per adeguamento funzionale del 40% dei volumi esistenti o da realizzare.

La convenzione non può essere stipulata se al momento della progettazione

non vengono espressamente indicate le aree destinate a parcheggio in misura proporzionale e comunque non inferiore a 1/5 del lotto.

#### Art. 31. Zone D. Attività produttive.

Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, industriali, manifatturiere, di trasformazione, e quelle commerciali e turistiche a valenza territoriale varia.

Nelle zone D, di nuova urbanizzazione è prescritta la redazione di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto di quanto previsto dal dm. 2 aprile 1968, n.1444.

All'interno della zona D vanno previste superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente. In assenza di PUE sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lett. a) b) c) dell'art. 20 della l. r.. 71/1978, nonchè quelli di cui alla lett.d) dello stesso articolo, senza cambio di destinazione nè aumento di volume.

Le zone D sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti.

#### Art. 32. Zone D1. Zone artigianali e industriali esistenti.

Diffuse nel territorio agricolo o in continuità con i tessuti urbanizzati sono aree su cui insistono edifici ed attrezzature industriali ed artigianali in esercizio.

Dove non emergono motivi di incompatibilità ambientale il piano conferma la destinazione produttiva di tali aree, consentendo solamente gli interventi di cui alle lett. a) b) c) dell'art. 20 della l. r.. 71/1978, nonchè quelli di cui alla lett.d) dello stesso articolo, senza cambio di destinazione nè aumento di volume, a meno di un incremento una tantum del 25% del volume esistente per adeguamento funzionale, limitatamente ai manufatti esistenti che non ricadono nella fascia di rispetto boschiva di cui all'art. 10 lr n. 16 1996 e succ. mod. ed integr.

#### Art. 33. Zone D2. Zone artigianali e industriali di nuovo impianto.

Sono le zone da destinare ad attività artigianali locali ad impianti di trasformazione e ad attrezzature di magazzinaggio e commercio all'ingrosso, nonchè le aree destinate all'ampliamento motivato e previsto di attività artigianali

ed impianti di trasformazione già attivi.

Sono ammesse le destinazioni d'uso Du 2.2, ; Du 3.1 Du 3.2, Du 3.4. L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito PUE, redatto nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo 500 mg
- rapporto di copertura 0,5
- altezza massima 7 ml
- numero massimo elevazioni 2 esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici
- distacchi dai confini ml 5 e da altri corpi di fabbrica ml 10
- distacco dal ciglio stradale ml 5

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

#### Art. 34. Zone D3a. Attrezzature alberghiere e congressuali.

Comprendono le zone per attrezzature ricettive alberghiere e congressuali o extralberghiere con strutture fisse a carattere territoriale il cui assetto è soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva.

I piani urbanistici esecutivi potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono Du.5.1, Du.5.2.

È ammesso l'Intervento diretto su lotti di 1500 mg con i seguenti parametri:

- Densità territoriale mc/mq. 1,5.
- Numero massimo di elevazioni 3, altezza max 10 ml
- La superficie fondiaria coperta non sarà superiore al 40

Le aree libere debbono essere destinate a parco alberato per una superficie di copertura non inferiore al 30% o attrezzate per svago e sport amatoriale all'aperto. Ai sensi della legge L.R. 71/78 devono essere previsti parcheggi obbligatori per almeno 1/5 della superficie utilizzata. Per le tipologie ammissibili e la disposizione volumetrica nel lotto si fa riferimento alla scheda illustrativa allegata alle presenti norme.

Inoltre in alcune delle zone D3a sono individuate, nelle tavole di PRG 1/2000 P2-P11, le aree non occupabili da edificazioni e da destinare ad orti, giardini ornamentali, passaggi pedonali e spazi di relazione.

Il diritto edificatorio maturabile in dette aree può essere trasferito nelle aree definite edificabili ad incremento delle cubature ammissibili con i criteri di cui al successivo art 66.

#### Art. 35. Zone D3b. Attrezzature ricettive extralberghiere.

Zona per attrezzature ricettive extralberghiere, il cui assetto è soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono Du.5.3.

Per le attrezzature turistiche all'aperto si applicano le disposizioni della l.r. 14/1982, ove più restrittive di quelle indicate nel presente articolo.

La concessione per la realizzazione di tali strutture deve essere convenzionata.

Deve contenere il piano urbanistico esecutivo, e indicare l'impegno a rispettare i parametri della zona urbanistica.

L'area minima per l'attrezzatura è 10.000 mg.

Gli spazi occupati per la ricettività non possono interessare più di 1/3 dell'area totale. La parte restante dovrà per almeno metà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione e rimboschimento.

Nell'altra metà è possibile realizzare servizi igienico sanitari fissi, servizi generali mobili e parcheggi, piscine ed attrezzature per svago e sport amatoriale all'aperto. Le installazioni fisse non possono coprire più di 1/6 della superficie complessiva.

Gli edifici esistenti possono essere riutilizzati per servizi generali ed alloggio custode anche attraverso ristrutturazioni e rifacimenti senza aumento di cubatura

Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per spianamenti, terrazzamenti, viabilità interna purchè realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno. Ove nell'area insistano terrazzamenti in pietrame, questi vanno rispettati e mantenuti il più possibile. Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime delle acque piovane.

Ad ogni posto tenda, camper, caravan, bungalow o altro deve essere destinata una superficie di almeno 90 mg.

#### Art. 36. Zone E. Agricole.

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. Le destinazioni d'uso ammesse sono: Du. 4.1, Du. 4.2, Du. 4.3.

Nelle zone E del comune di Zafferana Etnea non sono applicabili le disposizioni dell'art. 30 comma 1. della lr n. 2/2002, in quanto il preprevede insediamenti produttivi, artigianali e ricettivi in misura adeguata.

Le variazioni di destinazione di edifici esistenti in Du.4.3. (turistico alberghiere) sono ammissibili a norma del comma 2 dell'art. 30 della l.r. 26/3/02 n. 2, con le esclusioni di cui al comma 3 del medesimo articolo.

L'indice di densità fondiario per residenza è  $0.03~\rm mc/mq$  computando anche i volumi esistenti, riferito anche alle aree che il piano definisce non occupabili per i motivi indicati nei capoversi successivi.

Nelle zone E, fatta eccezione per quelle ricomprese nel perimetro del Parco dell'Etna, i fabbricati ad uso residenziale non potranno avere altezza superiore a m.7.20 e due elvazioni, fatte salve documentate situazioni esistenti prima dell'approvazione del presente prg. Sono ammessi locali cantinati e/o seminterrati di altezza non superiore a m. 2,50 . Va rispettata inoltre la distanza di 5m. di ritiro dal confine e di 10m. tra fabbricati.

Nelle zone E, oltre ai fabbricati residenziali esistenti e/o realizzabili ed ove non siano già in essere, è consentita l'edificazione di nuove piccole costruzioni a stretto servizio dell'agricoltura, aventi le caratteristiche tipologico-formali proprie della tradizione locale con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di copertura 0,04 mq/mq.
- Un piano ft con altezza massima m. 4,20

Sono ammesse cantine e seminterrati.

In tutte le zone agricole va rispettata, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ.mod.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo della L. 1497/1939 e

succ.mod. qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle zone agricole, non è consentito il frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo. Nelle zone agricole non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli, così come previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78. Ogni attività di trasformazione edilizia è subordinata a studi geologici preventivi di fattibilità nelle aree a rischio, indicate dallo Studio Geologico redatto a norma della l.r. 71/78, allegato al presente PRG.

Inoltre, nelle aree di cui al capoverso precedente sono consentite le attività ammissibili nelle relative sottozone, a condizione che:

- non vengano previste consistenti alterazioni dell'assetto geomorfologico e del regime idraulico, sbancamenti di altezza superiore a m.250 e rinterri di altezza superiore a m.1,50 rispetto all'originario piano di campagna, l'abbattimento di alberi di alto fusto, l'eliminazione di colture arboree esistenti al di fuori di un piano di miglioramento colturale,
- non venga sostanzialmente modificata la permeabilità dei suoli e che le costruzioni siano realizzate nel rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale e comunque in maniera tale da inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale.

Inoltre, ogni intervento di trasformazione deve avere caratteri di edilizia rurale e, se relativo a nuove costruzioni, queste non devono essere collocate in posizione emergente nel contesto paesistico. Non possono avere più di due elevazioni, ed eventuali corpi aggiunti o annessi agricoli devono essere giustificati da un piano colturale e aziendale.

La edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola. Il progetto predisposto per la concessione deve estendersi all'intero lotto agricolo di pertinenza e deve indicare una adeguata sistemazione degli spazi liberi.

Tali spazi non possono mai essere inferiori al 70% della superficie complessiva, e devono essere in quota parte (almeno il 15% della superficie complessiva) destinati a giardino ornamentale, o a parco alberato.

Nelle tavole del PRG in scala 1/2000 P2-P11 sono indicate con apposito simbolo le aree che il piano definisce non occupabili che comprendono aree

agricole o ex agricole incluse in viste panoramiche di pregio; scoscendimenti e salti di quota interni o esterni ai tessuti urbanizzati; aree sensibili dal punto di vista geologico e geomorfologico, e aree nelle quali è sconsigliata l'edificazione ai fini della salvaguardia ambientale e paesistica e dell'identità storica dei nuclei urbani del comune di Zafferana; parti del paesaggio agricolo tradizionale, e aree interne a comparti urbani edificati che tuttora presentano vegetazione arborea e boscaglia di notevole consistenza; aree complementari al tracciato della Strada Parco, comprendenti le pertinenze della antica Trazzera Regia, in cui per motivi di tutela paesaggistica e di funzionalità, sono prescritti arretramenti più ampi di quelli imposti dalle norme del Codice Stradale di cui al capoverso precedente del presente comma.

Nelle aree non occupabili è vietata ogni edificazione salvo che nei casi disciplinati dal successivo paragrafo. Sono ammesse piccole sistemazioni del suolo a fini colturali, rimboschimenti, piantumazioni, coltivazioni agricole e forestali, opere di assetto del regime idrogeologico.

Il diritto di edificazione delle aree non occupabili, corrispondente all'indice di zona 0,03 mc/mq, salvo diversa indicazione delle sottozone (terrazzi territoriali definiti agli articoli seguenti), è trasferibile nelle aree agricole adiacenti e nelle aree B1, e C adiacenti (con incremento delle relative cubature ammissibili) con i criteri di cui al successivo art 66.

- . Nelle zone E comprese nel perimetro del parco dell,Etna, l'edificazione è consentita con i seguenti parametri:
- L'altezza massima degli edifici non deve di norma superare i m. 3,50 con una elevazione in conformità alle disposizioni dell'Ente Parco e del DPRS 17/03/1987.

Le zone agricole si suddividono in sottozone E1, E2, E3, E4.

#### Art. 37. Zone E1

Sono le zone agricole in cui valgono tutte le prescrizioni e regole di edificabilità indicate al precedente art. 36, senza ulteriori specificazioni.

I progetti di riconversione di edifici rurali esistenti in attività ricettive agroturistiche e di produzioni tipiche locali (destinazione d'uso Du 4.2, Du 4.3 e Du 4.1, limitatamente agli impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola e dei locali per la degustazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola), di proprietari singoli o consorziati, esplicitati con un piano produttivo allegato ad apposita convenzione, pos-

sono prevedere un incremento di cubatura una tantum per adeguamenti strutturali e igienico-sanitari pari al 25% della cubatura esistente.

#### Art. 38. Zone E2. Aree boscate e fasce di rispetto.

Tali aree sono perimetrate dallo studio agricolo forestale ai sensi dell'art 3 della L.R. n 15 del 30/4/91 e successive modifiche e a norma della l.r. n. 16 del 6/4/96, integrata dalla l.r. 19/08/1999, n. 13 e succ. mod.. Le relative fasce di rispetto individuate dal PRG sono perimetrate in base alla classificazione definita dallo studio agricolo forestale e alle vigenti disposizioni di legge. Nelle aree boscate e nelle relative fasce di rispetto valgono le norme di inedificabilità definite dalle succitate norme.

In conformità con l'art. 42 della L.R. n 7 del 19/05/2003, nelle fasce di rispetto delle aree boscate sono ammesse nuove costruzioni per una densità edilizia territoriale massima di 0.03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1.5 mc/mq.

# Art. 39. Zone E3. Terrazzate e di interesse paesistico e ambientale.

Sono delle sottozone E in cui sono presenti manufatti murari a sostegno dei terrazzamenti, e aree di pregio paesistico e ambientale che devono essere conservate attraverso la manutenzione delle opere murarie e dei coltivi. Nella zona E3 è ammesso non solo il riuso delle strutture edilizie di cui sia

documentata l'esistenza al momento della approvazione del presente PRG, in qualunque condizione di conservazione si trovino, con incremento fino al raggiungimento del volume ammissibile di zona (0,03) ad uso residenziale, e fino ai parametri ammissibili di zona (0,04 mq/mq) per piccole costruzioni a stretto servizio dell'agricoltura e, comunque, secondo i parametri di altezza e tipologici definiti nel precedente art. 36. Nei lotti non interessati da costruzioni preesistenti è consentita l'edificazione residenziale con i parametri di cui all'art.36.

Qualora i progetti prevedano destinazioni d'uso Du 4.1 e Du4.3, con necessità di volumi annessi eccedenti il riuso del patrimonio edilizio esistente, il Comune di Zafferana potrà stipulare una apposita convenzione con il titolare della concessione singolo o riunito in consorzio, che preveda l'assegnazione di volumetrie edificabili per la realizzazione di strutture di servizio comple-

mentari delle attività ammissibili Du 4.1 e Du 4.3 da localizzare nelle zone FDT di cui all'art. 49 del presente PRG.

L'assegnazione comporta come condizione esplicitata nella stessa convenzione, la conservazione o il ripristino della manutenzione agricola del territorio (E3), in particolare della conservazione dei manufatti murari (terrazzamenti) del terreno, ed il mantenimento della produzione di prodotti tipici. A tal fine sarà previsto il mantenimento, sia per motivi paesistici che per motivi di difesa dei cultivar locali, di tutte le piante secolari o comunque rare che vivono ancora su quel territorio nonchè le sistemazioni agricole tradizionali, tutti elementi che dovranno essere documentati e fare parte integrante degli elaborati di progetto.

Tutte le condizioni della presente norma sopra espresse, e le conseguenti prescrizioni, saranno valutate e riportate dettagliatamente in ogni concessione edilizia al fine di garantire la conservazione nel tempo dell'effetto delle prescrizioni assunte, pena la revoca della convenzione stessa. Potranno anche essere previste forme di cauzione o di compensazione a copertura degli impegni assunti.

L'attivazione di tali convenzioni, comporta la priorità di inserimento nei progetti finanziabili, con contribuiti locali, regionali, nazionali ed europei, nonchè nei programmi del Parco, del programma di recupero e di riqualificazione turistica oggetto della convenzione stessa.

# Art. 40. Zone E4. Corridoi ecologici, Vallone Grande-Torrente Salaro - Torrente Pisanello.

Sono tre grandi impluvi nei quali scorrono anche i relativi corsi d'acqua che rappresentano valori ambientali strutturati sulla morfologia di canaloni che danno luogo alla presenza di vegetazione naturale significativa.

Risultano attualmente dei retri rispetto agli insediamenti urbani che lambiscono pur costituendo dei veri e propri corridoi naturali. Sono anche importanti canali diversivi per la sicurezza vulcanica.

Assolvono anche all'importante ruolo di evitare la saldatura fisica tra gli insediamenti costituendosi come confine vivente tra un insediamento e l'altro.

Sono quindi aree della massima importanza sia dal punto di vista ecologico, che paesistico, che di prevenzione. Nelle tavole di piano i corridoi ecologici sono individuati con apposito retino:

- da una fascia di 10 metri di profondità per sponda, con allargamenti limitati alle aree definite di esondazione dallo studio geologico. In dette

zone è vietato in modo tassativo qualunque tipo di edificazione in rapporto al loro ruolo di salvaguardia idrogeologica e del rischio vulcanico. Le strutture che fossero state edificate recentemente in tale ambito non possono essere ampliate e il loro territorio di pertinenza è disciplinato dalla presente norma.

- da una ulteriore fascia di arretramento di circa 50 m. per sponda, con estensioni verso aree di interesse paesistico ed ambientale, con il simbolo di aree non occupabili. In questa fascia l'edificabilità fissata nelle norme generali in 0,03 è applicabile alle condizioni indicate nel quinto capoverso dell'art. 36 delle presenti NTA. Gli eventuali trasferimenti di volumi edificabili sono effettuati con i criteri di cui al successivo art 66.

### Art. 41. Aree Agricole TT. Terrazzi territoriali e Zona D del Parco dell'Etna.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le aree agricole sono raggruppate in diversi ambiti, definiti terrazzi territoriali, e nell'ambito zona D del Parco.dell'Etna .

I terrazzi territoriali individuati nelle tavole di piano sono sei. Ciascuno di essi fa parte del contesto ambientale complementare ad uno o più nuclei urbani

All'interno di ciascun Terrazzo Territoriale e della zona D del Parco, sono individuate:

- Le zone agricole E1 in cui valgono tutte le prescrizioni generali e di edificabilità di cui all'art. 36 delle presenti norme, senza ulteriori prescrizioni.
- 2) Le zone E2 boscate ed inedificabili per le quali valgono le norme di cui all'art. 38 delle presenti Norme
- 3) Le zone E3 definite dal PRG come agricole Terrazzate e/o di interesse paesistico e ambientale per le quali l'edificazione, fissata, nel rispetto delle norme generali per le zone agricole, in 0,03 mc/mq è applicabile alle condizioni indicate nell'art. 39 delle presenti NTA ed ulteriormente specificate per ciascun Terrazzo Territoriale .
- 4) Le zone E4 indicate dal PRG come corridoi ecologici, in cui l'edificabilità fissata nelle norme generali in 0,03 è applicabile alle condizioni indicate nell'art. 40 delle presenti NTA.

Gli articoli che seguono definiscono le condizioni di cui al punto 3) in relazione:

- a) ai caratteri paesistici che devono essere rispettati nei singoli interventi,
- b) agli obbiettivi di sviluppo delle attività agricole e turistiche che il piano individua e che devono orientare l'intervento.

#### Art. 42. Terrazzo territoriale TT.1

Comprende tutte le zone agricole comprese tra il limite della zona D del Parco, il borgo di Petrulli, e il sistema insediativo lineare costituito d centri abitati di Ballo e Cancelliere. Si tratta di un territorio dove meglio si è conservata la configurazione tradizionale delle sistemazioni pedemontane. Gli insediamenti compresi in questo contesto sono molto variegati, comprendendo nuclei storici spontanei, insediamenti recenti assai contrastanti riferiti a modelli urbani di basso profilo pur senza avere ancora messo in discussione il valore complessivo dell'ambito. La destinazione generale di questo territorio è quella dell'agricoltura produttiva e della trasformazione dei prodotti agricoli (in particolare il miele), ma anche quella di una ricettività diffusa, di livello più semplice, che può essere sviluppata tanto nella campagna, quanto all'interno dei borghi rurali.

Sono ammesse ove e come consentito dalle relative destinazioni di zona, nuove costruzioni rurali a solo uso produttivo (stanzialità finalizzata alla conduzione agricola e alla ricettività agrituristica), e sono possibili riconversioni in senso ricettivo, ma non residenziale, del patrimonio agricolo esistente al momento dell'adozione del Piano.

Non sono ammesse riconversioni di annessi agricoli in residenza, e le possibilità edificatorie per nuovi annessi agricoli sono limitate a tettoie (con coperture in tegole) per il ricovero di automezzi.

Il patrimonio dei borghi rurali potrà essere riconvertito in senso ricettivo per l'accoglienza amichevole (stanze in famiglia, agriturismo di dimensioni minime, ospitalità tipo Bed & Breakfast). A tal fine sono ammessi aumenti funzionali di volume pari al 25% (vedi scheda illustrativa allegata alle presenti norme).

Le iniziative coordinate in programmi organici coerenti con la presente norma, saranno favorite nei finanziamenti comunitari e pubblici in genere.

Nelle zone indicate con la sigla E3 nelle tavole di piano, le concessioni per trasformazioni condizionate ai vincoli sopradetti, possono essere oggetto di convenzione con il comune di Zafferana, al fine di favorire l'attuazione delle prescrizioni di tutela della zona.

#### Art. 43. Terrazzo territoriale TT.2 Zafferana

Delimitato dalle due connessioni ecologiche costituite dal torrente Salaro a nord e dal Vallone Grande a sud, l'ambito paesistico dell'insediamento di Zafferana costituisce un grande piano inclinato aperto verso lo Ionio che connette il piede dei grandi boschi etnei con la fertile campagna dell'agricoltura mediterranea. Ad esso corrisponde l'insediamento urbano di Zafferana a grandi terrazze e a direttrici ortogonali che lascia ampi spazi liberi interclusi, che il PRG destina ad orti e giardini.

Nelle aree a monte e a valle della nuova circonvallazione (strada-parco) sono promosse attività agricole di pregio anche connesse con attività ricettive.

L'indice di densità territoriale per residenza è 0,03 mc/mq computando anche i volumi esistenti, riferita anche alle aree che il piano definisce non occupabili. Per queste ultime e per le zone E3 occorre perseguire una politica di trasferimento del diritto edificatorio maturato in area agricola sia all'interno dei singoli lotti che, previa stipula di apposite convenzioni, verso zone agricole libere da vincoli di arretramento o di non occupabilità, o verso le zone B1 adiacenti (ad incremento delle relative cubature ammissibili).

Le nuove costruzioni o le ristrutturazioni degli edifici esistenti devono avere caratteri di edilizia rurale e, se nuove, non devono essere collocate in posizione emergente nel contesto paesistico. Non possono avere più di due elevazioni, ed eventuali corpi aggiunti o annessi agricoli devono essere giustificati da un piano colturale e aziendale.

I progetti di riconversione di edifici rurali esistenti in attività ricettive agroturistiche, singoli o consorziati, esplicitati con un piano produttivo allegato alla convenzione, sono premiati con un incremento di cubatura una tantum per adeguamenti strutturali e igienico-sanitari pari al 25% della cubatura esistente.

#### Art. 44. Terrazzo territoriale TT.3 Sarro

La zona, che si sviluppa su un lungo terrazzo lineare, può essere suddivisa in alcune sottozone:

- Sottozona di Malopasso è caratterizzata geologicamente dalla colata lavica del 1634-38 e costituisce oggi un ambiente dai forti connotati paesistici, con presenza di sistemazioni terrazzate storiche e dinamiche naturali di riforestazione assai interessanti, che forniscono la possibilità di aprire un corridoio ecologico tra la montagna vulcanica e l'altopiano collinare.

- La polarità del 'Fortino' All'incrocio dei tre ambiti paesistici vi è una piccola area significativa che tiene aperte le connessioni tra gli ambiti stessi, costituita dall'area nella quale fu insediato durante la guerra francospagnola un Forte che controllava l'accesso verso Catania. Sebbene il manufatto storico sia quasi del tutto scomparso, il nodo geografico e orografico che lo supportava è ancora significativo ed ha oggi un ruolo di cerniera ecologica assai interessante .
- Sottozona di Sarro Villa Manganelli Si tratta di un ambito 'duplice' in quanto la sua unitarietà è articolabile in due ulteriori sottosistemi: quello di più stretta pertinenza dell'abitato e quello sovrastante, caratterizzato da una sistemazione collinare tradizionalmente ricca di coltivazioni di qualità. Questa particolare condizione è sottolineata anche dall andamento del confine del Parco che giunge in questo caso a lambire l'abitato. Comprende il complesso di Villa Manganelli cui l' Ente Parco intende attribuire il ruolo di centro di introduzione al parco, ruolo che sottolinea il valore di interfaccia attivo tra la parte montana e quella comprendente l'abitato. Le condizioni di borgo rurale di qualità che tendono ad assumere gli insediamenti di questa zona inducono a considerare le aree agro-paesistiche circostanti come elementi complementari tra di loro. Pertanto il piano considera tale area idonea allo sviluppo di un agriturismo di zona. Ciò comporta che si debbano favorire in essa anche attività agricole di qualità non direttamente legate alla ricettività, mentre deve essere incentivata una ricettività di tipo rurale anche nei centri abitati di questa zona e una attività di trasformazione dei prodotti agricoli (miele, confetture) entro i centri abitati stessi. Essa si configura quindi come un'area complessivamente sperimentale per la quale dovrà essere redatto un Piano attuativo di restauro paesistico che dovrebbe comprendere le limitrofe zone D del parco. In assenza del piano attuativo è possibile solo operare per attività di manutenzione straordinaria.

#### Art. 45. Terrazzo territoriale TT.4 Fleri

L'area è delimitata a sud dai coni vulcanici di monte Ilice e di Monte Rosso, che le conferiscono il connotato di passo tra il versante di Catania e quello ionico (Giarre-Aci), storicamente di notevole importanza (come nella guerra franco spagnola di fine '600). A nord è delimitata da una valle - catino posta sopra la via provinciale, che proprio per queste sue caratteristiche è stata inserita tra le zone di salvaguardia idrogeologica e di valore di connettivo ecologico.

L'area è connotata da diverse forme di insediamento nel territorio agricolo, dall'insediamento lungo strada e dal suo effetto, anche commerciale, di porta, al borgo in salita verso la montagna, ai nuovi insediamenti a villette, al bosco che costituisce una cerniera del sistema ambientale strategico, anche per i comuni a valle.

La particolare configurazione della zona, sia dal punto di vista territoriale che urbanistico, assimila quest'area ad una città- giardino, modello insediativo di un certo interesse, che però and rà conseguito, poichè al momento esso è più una tendenza che una realtà, dato il carattere eterogeneo delle costruzioni in atto e l'uso spesso improvvisato delle zone agricole residuali. Queste vanno ricondotte appunto a giardino, con l'uso di alberature tradizionali (anche peraltro della tradizione del liberty siciliano), compresi gli alberi da frutta della montagna etnea. Il patrimonio edilizio esistente, anche nelle aree interne alle fasce di rispetto delle aree boscate, può sempre essere utilizzato per l'accoglienza stagionale, già oggi in parte praticata, così le nuove possibili edificazioni. Nelle aree che non sono gravate da vincoli sovraordinati o non sono definite E3 dal piano, l'indice territoriale di edificabilità residenziale è 0,03 mc/mq. Le nuove costruzioni, ma anche eventuali rifacimenti di costruzioni esistenti, devono preferibilmente allinearsi lungo la viabilità principale rispettando gli arretramenti di m 5 dal ciglio e dai confini e m 10 da costruzioni adiacenti. Il progetto predisposto per la concessione deve contenere il rilievo e la sistemazione a giardino degli spazi liberi di pertinenza.

Le aree agricole residuali, non coltivate ma di assetto tradizionale, definite non occupabili ed E3 dal piano potranno essere affidate, alle scuole, ad associazioni di anziani e simili, anche tramite convenzioni a tempo, per preservare testimonianze della condizione agricola del luogo, e renderle ancora 'attive'.

L'insieme di tali aree potrà costituire una trama di terreni di uso pubblico per favorire la conservazione delle memorie degli assetti dei luoghi, che potrà permanere per il tempo necessario e più opportuno.

#### Art. 46. Terrazzo Territoriale TT.5 Pisano

Si tratta del terrazzo inferiore e quindi di quello meno montuoso nel territorio di Zafferana.

È attraversato per tutta la sua estensione dalle più antiche vie di comunicazione del comune di Zafferana, sia quella di origine romana, divenuta poi trazzera storica, che si sviluppa al piede del salto del secondo terrazzo, sia quella della pedemontana storica Catania /Taormina, che si sviluppa qui al

centro del terrazzo stesso.

Gli insediamenti si distribuiscono o linearmente lungo questa seconda strada o per nuclei isolati di masserie e di complessi agricoli, sempre però raccordati a pettine, perpendicolarmente, con andamenti regolari, rispetto alla viabilità principale.

È questo il terrazzo storicamente più significativo perchè si tratta di quello di più antica antropizzazione, sia dal punto di vista degli edifici che dei manufatti e delle sistemazioni agrarie corrispondenti. Tali insediamenti e sistemazioni sono stati più volte ampliati e trasformati, ma oggi si trovano spesso in stato di abbandono.

Il loro valore paesistico, tuttavia, è tuttora notevole e di grand e significato, così come lo è la loro potenzialità ricettiva e di produzione agricola tradizionale. Dal punto di vista agricolo si tratta, infatti, di uno dei terreni migliori di Zafferana e anche dei più coltivabili, terrazzato in modo ampio e ben strutturato, anche se con tagli poco utilizzabili da un'agricoltura meccanizzata in modo stand ardizzato. La condizione climatica è particolarmente favorevole.

Gli insediamenti delle masserie sono di notevole pregio architettonico e paesistico, così come i piccoli, significativi giardini, che risultano quasi più delle contestualizzazioni con vegetazione di pregio che vere e proprie sistemazioni a parco o a grande giardino, e proprio per questo risultano determinanti dal punto di vista del paesaggio complessivo.

Alcuni edifici, inoltre, presentano un interesse storico architettonico e tracce delle antiche costruzioni. Pertanto su di essi dovranno essere condotte indagini e ricerche apposite prima di qualsiasi intervento di recupero.

Questa area per le sua caratteristiche si presta ottimamente per uno sviluppo dell'attività ricettiva di tipo agrituristico, sia sotto la forma del vero e proprio agriturismo, sia della ricettività rurale.

Allo scopo, nelle zone definite E3, saranno utilizzate prioritariamente le masserie esistenti, opportunamente restaurate nelle loro caratteristiche architettoniche originarie, e depurate degli annessi e superfetazioni successive. La volumetria eliminata più un incremento massimo pari al 10% del volume disponibile potrà essere utilizzata per volumi di servizio, qualora gli edifici esistenti non si prestino ad accogliere tali attività ed attrezzature al proprio interno.

L'opera di ripristino, conservazione e restauro dovrà essere estesa, oltre che all'edificio, anche alle sistemazioni esterne ai manufatti dei giardini e alla loro vegetazione.

I colori ed i materiale degli edifici e dei manufatti esterni dovranno essere quelli originali o quantomeno quelli tradizionali. Sono vietate sistemazioni

esterne improprie e decontestualizzanti. I volumi nuovi devono essere distinti da quelli esistenti e comunque realizzati con materiali della tradizione locale.

Anche i posteggi saranno organizzati per gruppi di poche macchine e comunque inseriti nel verde e con pavimentazioni naturali e permeabili.

Tutta la trama dei percorsi locali minori pedonali deve essere ripristinata e resa percorribile all'uso pubblico ( opportunamente disciplinato).

Il riuso ricettivo del patrimonio edilizio esistente comporta necessariamente, come condizione obbligatoria, esplicitata in apposita convenzione, la conservazione o il ripristino della manutenzione agricola del territorio, in particolare della conservazione dei manufatti murari (terrazzamenti) del terreno, ed il mantenimento della produzione di prodotti tipici. A tal fine dovranno essere mantenute, sia per motivi paesistici che per motivi di difesa dei cultivar locali, tutte le piante secolari o comunque rare che vivono ancora su quel territorio nonchè le sistemazioni agricole tradizionali, tutti elementi che dovranno essere documentati e fare parte integrante degli elaborati di progetto.

Non è consentita alcuna nuova costruzione nella presente zona, fino al completo riuso del patrimonio edilizio esistente.

#### Art. 47. Terrazzo Territoriale TT.6 zona D del Parco dell'Etna

In gran parte soggette ai vincoli derivanti dalla presenza di aree boschive e in buona misura costituenti aree paesisticamente di notevole interesse per la presenza di terrazzamenti e insediamenti agricoli tradizionali, le aree agricole della zona D del parco Etneo sono oggetto nell'ambito del PRG di una attenta analisi di dettaglio tesa alla individuazione e documentazione in apposite schede dei contesti terrazzati, dei percorsi storici e degli edifici di interesse paesistico.

Per ciascuno di questi elementi la documentazione, tesa alla salvaguardia, definisce anche il tipo di intervento possibile in relazione agli obbiettivi del piano: agevolare e consentirne il riuso sia in chiave produttivo-agricola, sia in chiave produttivo-agri turistico.

Il recupero del patrimonio edilizio anche per interventi di ristrutturazione (dove non interdetti da vincoli di area boschiva) anche finalizzati alla ricettività agro-turistica o secondo il modello dell'ospitalità in famiglia, e/o del tipo Bed and Breakfast, è sempre consentito.

Incrementi di cubatura fino al raggiungimento dei volumi esistenti recuperati sono subordinati all'obbligo contratto dal richiedente, ed esplicitato in apposita convenzione con il comune, di mantenimento dei coltivi tradizionali e dei terrazzamenti Non sono consentite nuove costruzioni. Ai fini dell'incentivazione delle colture, delle produzioni tradizionali, e delle attività turistiche, il piano individua apposite aree definite FDT, che saranno attrezzate dall'amministrazione comunale e date in uso singolo o consorziato ai richiedenti impegnati come sopradetto al recupero degli assetti agricoli tradizionali.

#### Art. 48. Zone F. Attrezzature ed impianti di interesse generale.

Comprendono le zone destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse territoriale comunale ed intercomunale. Le zone F sono articolate in sottozone per le quali sono dettate ulteriori norme negli artt. seguenti.

## Art. 49. Zone FDT. Servizi ed attrezzature per l'agriturismo e le produzioni agricole tradizionali.

Sono le aree destinate dal piano a servizi ed attrezzature a supporto delle attività ricettive agrituristiche (centri di coordinamento, accoglienza e smistamento, sale conviviali, ricreative e comuni, servizi di supporto logistico) e delle attività produttive agricole tradizionali (impianti per la tasfromazione del miele, per il confezionamento dei prodotti del sottobosco, centri informativi e infrastrutture per la vendita e la promozione).

L'attuazione avviene in funzione di progetti di produzione aziendale di iniziativa privata preferibilmente in forme coordinate o consortili, che interessano l'uso a fini produttivi o il riuso di aree agricole terrazzate classificate con la sigla E3 e definite dal piano non edificabili o ricadenti in zona D del Parco dell'Etna.

L'intervento è subordinato ad un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica con le seguenti regole:

- lotto minimo 500 mq,
- densità fondiaria 1,5 mc/mq
- altezza massima 7,20 ml (escluso volumi tecnici così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 51 del R.E.
- rapporto di copertura 0,5
- volume residenziale ammesso per guardiania pari al 10% del volume di progetto in Fdt, con un massimo di mc. 300.

Nel caso che non si creino le condizioni per accordi convenzionati con i proprietari delle aree da urbanizzare l'amministrazione potrà provvedere alla loro acquisizione e assegnazione convenzionata , con le procedure indicate dall'art. 27 della L. n. 457/85.

#### Art. 50. Zone F1a. Attrezzature scolastiche superiori.

Comprendono le zone destinate ad accogliere gli istituti scolastici superiori. Nelle zone F1a la edificazione deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- altezza massima 7 ml
- lu (Indice di Utilizzazione) = 0,8mq/mq.
- Almeno il 50% dell'area sarà destinato a parco alberato o impianti sportivi a servizio della scuola.

è ammesso, per comprovati motivi di interesse pubblico, con il supporto di relazione tecnica dell'UTC il cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di servizi F e delle zone per servizi di quartiere.

#### Art. 51. Zone F1b. Attrezzature territoriali per sport e spettacoli.

Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature sportive e per spettacolo, svago, di interesse territoriale e turistico Nelle zone F1b il PRG si attua con PUE di iniziativa pubblica. o privata convenzionata. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: Du2.5, Du2.6, Du2.7.

Nelle zone F1b è consentita la realizzazione di impianti destinati ad attività sportive e ludiche amatoriali, oltre che la realizzazione di impianti per spettacoli sportivi, musicali in genere. La gestione degli impianti sportivi può essere affidata a circoli ed associazioni sportive in forma convenzionata. è esclusa qualsiasi forma di ricettività.

La superficie occupata dagli impianti non può superare il 50% del totale di ciascun comprensorio, mentre per la restante parte deve essere prevista la sistemazione con alberature con indice di piantumazione del 60% della superficie, percorsi pedonali parcheggi, piccoli posti di ristoro, servizi igienici

La edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- altezza massima m. 10
- lu (Indice di Utilizzazione) = mq/:mq 0,6

#### Art. 52. Zone F2a. Servizi territoriali generali

Comprendono le parti di territorio destinate ai servizi generali territoriali (Caserme, Protezione civile ecc.).

La destinazione d'uso è contraddistinta da apposito simbolo.

La edificazione è soggetta, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima =m.10
- lu (Indice di Utilizzazione) = mq/mq 1.
- le aree libere sono sistemate a verde con indice di piantumazione del 60%.

è ammesso, per comprovati motivi di interesse pubblico, con il supporto di relazione tecnica dell'UTC il cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di servizi F e delle zone per servizi di quartiere.

#### Art. 53. Zone F2b. Impianti tecnologici territoriali

Comprendono le parti di territorio destinate a impianti e infrastrutture tecnologiche, (depuratori, smaltimento rifiuti, opere per l'approvvigionamento idrico, macelli, cimiteri, ecc.) La destinazione d'uso è contraddistinta da apposito simbolo.

La edificazione è soggetta, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima m. 10m
- lu (Indice di Utilizzazione) = mg/mg 1.
- Le aree libere sono sistemate a verde con indice di piantumazione del 60% .

E' ammesso, per comprovati motivi di interesse pubblico, con il supporto di relazione tecnica dell'UTC il cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di servizi F e delle zone per servizi di quartiere.

#### Art. 54. Zone F3. Parchi territoriali.

Comprende le parti di territorio destinate a parco territoriale che presentano risorse paesaggistiche culturali e naturali di interesse generale con spazi adiacenti complementari, in conformità alle disposizioni del DM 2/4/68 n.1444

L'assetto definitivo dei parchi territoriali è stabilito mediante appositi PUE piani esecutivi di iniziativa pubblica, volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione.

I PUE delle zone F3 potranno perimetrare le zone da destinare a Parco Pubblico attrezzato per consentire l'accesso e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche del parco.

Gli interventi devono essere tesi al mantenimento o recupero dei manufatti di interesse architettonico e ambientale, della vegetazione e delle essenze arboree, nonchè delle caratteristiche ambientali d'origine. In particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola e agrituristica, così come definita per le zone E, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi.

In particolare sono vietati:

- a) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dall'attività agricola e boschiva (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
- b) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale.
- c) Sono inoltre vietati: nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento e/o dissesto, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole che non siano intensive ed inquinanti, nonchè le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali;

Fino alla entrata in vigore del PUE è consentito il mantenimento delle attività agricole e forestali ove preesistenti.

È consentita anche la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, finalizzata sia alle attività di gestione delle risorse del parco che alla fruizione sociale delle stesse.

#### Art. 55. Zone F4. Parcheggi territoriali.

Comprendono le parti di territorio destinate a parcheggio, in aggiunta a quelle previste dal DM 2/4/68 n.1444, e dirette a favorire l'accesso ordinato

e la valorizzazione dei centri urbani, e delle aree del Parco dell'Etna.

I parcheggi sono oggetto di progetti di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata convenzionata, i quali prevedono adeguate attrezzature per il posteggio delle auto private e riservano appropriate aree per le fermate e la sosta di mezzi di trasporto collettivo e pubblico, nonchè sistemazioni a verde ed alberature nella misura di una pianta di alto fusto per ogni sei posti macchina.

Nella zona F4 possono prevedersi anche parcheggi multipiano. In tal caso la edificazione è soggetta, oltre che alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia alle seguenti prescrizioni:

- H max =m. 10
- lu (Indice di Utilizzazione) = mq/mq 1,2

Sono consentite la destinazioni Du.2.3 e Du.2.9 di cui all'art. 14 delle NTA. per una superficie utile non superiore allo 1,5% di quella complessiva realizzabile.

#### Art. 56. Zona F5. Porta del Parco - Villa Manganelli

Nel centro abitato di Sarro, dove la zona D del Parco lambisce la strada provinciale, la Villa Manganelli, edificio di interesse storio-architettonico, circondata da un giardino e da bosco, è inclusa nei programmi del Parco Etneo con destinazione d'uso di attrezzatura di accoglienza e di introduzione al Parco.

Gli interventi ammessi sono quelli definiti all'Art.16 delle presenti norme; le destinazioni d'uso ammesse sono le Du2.1e Du2.5. Gli spazi liberi esterni devono essere mantenuti a giardino e bosco. Sono ammesse le collocazioni all'aperto di stand espositivi, le installazioni per attività didattiche, culturali e per lo spettacolo purchè sempre amovibili e compatibilmente con la cura e manutenzione del bosco e del giardino.

#### Art. 57. Zona F6. Punto base per l'escursionismo

Nella fascia D del Parco etneo, in località Piano dell'Acqua, una struttura storica abbandonata e in degrado, l'ex priorato di San Giacomo e il territorio agricolo e terrazzato circostante sono incluse nei programmi del Parco etneo con la destinazione d'uso in epigrafe.

Gli edifici esistenti, ancorchè parzialmente demoliti, sono soggetti a restauro, ripristino e ristrutturazione edilizia sulla base di un piano particolareggiato che deve dettagliare la sistemazione delle aree libere.

Non sono ammesse nuove costruzioni. è ammesso un incremento volumetrico su tutta l'area pari al 10% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario e impianti tecnici.

Le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con le tipologie, sono le Du 2.5, Du 2.6, Du 2.7.

Sono ammesse piccole sistemazioni di suolo per il miglioramento dell'accessibilità purchè non in contrasto con la conservazione dei percorsi rurali esistenti e con i manufatti dei terrazzamenti. Sono ammessi percorsi museali all'aperto, percorsi d'arte con installazioni scultoree, vivai e giardini didattici della flora etnea. Sono ammessi chioschi e padiglioni per il ristoro purchè amovibili, e con forme e materiali compatibili con l'ambiente.

All'interno dell'area perimetrata vanno ricavate aree per parcheggio in misura adeguata alla previsione d'affluenza definita dal PUE. Queste, ove necessario, saranno pavimentate con materiali permeabili.

#### CAPOIII - ZONE PER ATTREZZATURE DI QUARTIERE.

#### Art. 58. Zone S. Attrezzature e servizi di quartiere.

Sono le aree da destinare al servizio dei sistemi residenziali. Esse sono indicate direttamente dal PRG nelle zone A, B e C, nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.

Nelle zone di urbanizzazione convenzionata sono confermate le quantità e localizzazioni indicate nelle convenzioni.

Nelle zone C è consentita la monetizzazione delle attrezzature in sede di accordi convenzionati.

Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono attrezzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curandone, già nella progettazione di massima, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonchè il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale, oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. L'indice di piantumazione arborea delle aree scoperte non può essere inferiore al 60%.

Nelle more della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonchè attività di conduzione agricola e vivaistica.

Nel caso di aree libere non ancora attrezzate ed allo stato non piantumate, è consentita la realizzazione provvisoria di depositi previa autorizzazione temporanea, la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

è ammesso, per comprovati motivi di interesse pubblico, con il supporto di relazione tecnica dell'UTC il cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle stesse categorie di zone per servizi di quartiere.

#### Art. 59. Zone S1. Attrezzature per l'istruzione.

Sono le aree destinate alla realizzazione di istituti della scuola dell'obbligo. Comprendono gli edifici ed il lotto di pertinenza da destinare ad attrezzature per la scuola, verde e parcheggi di servizio.

Nelle zone S1 è esclusa la realizzazione di parcheggi per il pubblico. La edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti specifici vigenti, al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima 10 m.;
- Iu = 0.8 mg/mg

#### Art. 60. Zone S2. Attrezzature di interesse comune.

Sono le aree destinate ad attrezzature di servizio quali: servizi sociali e sanitari, servizi assistenziali, attrezzature religiose, attrezzature culturali (musei, biblioteche), servizi amministrativi, attrezzature ricreative (centri civici, circoli, cinema, ecc.).

La edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti specifici vigenti, al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima 10 m.
- Iu = 0.8 mq/mq

#### Art. 61. Zone S3. Verde pubblico attrezzato e sportivo.

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o previste destinati a verde pubblico, gioco e sport non agonistico di quartiere.

La edificazione è soggetta, oltre alle leggi e i regolamenti specifici vigenti, al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima 6 m.
- Iu = 0.05 mg/mg

#### Art. 62. Zone S4. Parcheggi pubblici.

Sono le aree esistenti o previste, effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli. Comprendono marciapiedi, alberature, aiuole.

La esecuzione delle opere è soggetta, oltre alle leggi ed ai regolamenti specifici vigenti, al rispetto dei seguenti parametri:

- a) 1 posto auto per 25 mg di Sf.
- b) 1 albero ogni 6 posti macchina.

Nell'ambito delle zone speciali S4 sono individuati con simbolo specifico nelle tavole di piano quelli che devono obbligatoriamente essere realizzati in ipogeo con struttura seminterrata o interrata, coperta con solaio (di spessore minimo cm 40) adatto alla sistemazione a giardino pubblico e piazza pedonale.

#### CAPO IV - ZONE SPECIALI.

#### Art. 63. Sedi stradali.

Le sedi stradali sono le superfici ad esclusivo uso viario che comprendono carreggiate, marciapiedi (ove non esplicitati nel disegno di piano), svincoli, e loro pertinenze.

Le sedi stradali esistenti si intendono confermate nell'attuale sede e tracciato, ancorchè campite con simboli grafici di zone omogenee alle cui superfici comunque non contribuiscono, e salvo che nel caso che nella cartografia non siano indicati diversi allineamenti.

Le nuove strade sono individuate nella tavola P1 in scala 1:10.000 nell'ambito territoriale e nelle tavole P2-P11 in scala 1/2000 per le zone urbane.

In allegato alle presenti norme sono riportate le caratteristiche dimensionali delle principali sedi viarie esistenti per le quali è previsto un allargamento, le caratteristiche dimensionali delle nuove sedi viarie e il dettaglio in scala 1/500 della nuova intersezione viaria di ingresso al centro abitato di Zafferana (Porta di Zafferana).

Gli interventi (tecnologici, di arredo, etc.) ammessi sulle sedi stradali saranno definiti nell'ambito della pianificazione urbanistica esecutiva ed in particolare nei piani di recupero.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali, per i mezzi meccanici e i pedoni, e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) ed aree di parcheggio in spazi appositamente segnalati.

#### Art. 64. Strada parco di circonvallazione.

La strada nuova di circonvallazione deve avere caratteri di scorrevolezza senza assumere caratteristiche di strada veloce; utilizza in parte tracciati viari già esistenti modificandone le sezioni.

Le caratteristiche tipologiche e di sezione della strada-parco sono definite dalle schede illustrative allegate alle presenti norme. Il tracciato, per le parti di nuovo impianto, è da intendersi indicativo e puòn sede attuativa subire variazioni di giacitura senza contraddire le caratteristiche di sezione.

In tutte le parti di nuovo impianto e dove non attraversa centri abitati, la strada parco dà luogo ad una fascia di arretramento di ml 30 da una parte e dall'altra del ciglio della carreggiata. In questa fascia trovano luogo gli spazi per i percorsi pedonali e ciclabili e, per una profondità di almeno 10 metri, la vegetazione di bordo arbustiva e arborea sul terreno sistemato e

reso calpestabile. Il percorso ciclabile e pedonale che accompagna la strada parco, nei tratti in cui insiste su una trazzera esistente, deve rispettare i caratteri di sezione, i muretti di bordo, il tipo di pavimentazione ove presente, e si configura come un intervento di manutenzione straordinaria. Ove di nuovo impianto deve avere rivestimento permeabile, continuo nella parte ciclabile (almeno 1,5 ml) e distinto (con linea o differenza di colore e materiale) dallo spazio pedonale.

#### Art. 65. Strade e spazi pedonali.

Le piazze, i marciapiedi e le superfici stradali ad esclusivo uso pedonale sono esplicitati nel disegno di piano con un doppio simbolo che distingue le modificazioni delle sedi viarie esistenti ad uso esclusivo o prevalente pedonale dalla creazione ex novo di passaggi pedonali su proprietà attualmente private.

Gli interventi (tecnologici, di arredo, etc.) ammessi sugli spazi pedonali saranno definiti nell'ambito della pianificazione urbanistica esecutiva ed in particolare nei piani di recupero.

La pedonalizzazione di sedi viarie esistenti può essere anche parziale (ad esempio con transito carrabile limitato ai soli residenti, o in alcune ore della giornata).

Il tracciato di nuovi percorsi pedonali all'interno di comparti urbani edificati è da intendersi come non prescrittivo. In questo caso il disegno di piano individua delle possibili giaciture di linee di urbanizzazione primaria finalizzate al riordino di aree spesso occupate impropriamente e alla costituzione di spai di socializzazione.

I tracciati possono subire modifiche in sede di attuazione in ragione delle esigenze di salvaguardare i giardini e gli orti interni e di garantire lo spazio domestico, così come l'ampiezza dei passaggi pedonali può variare da 0,80 cm a 3 ml in ragione delle opportunità rilevate in sede di esecuzione. L'apertura dei passaggi pedonali può essere realizzata senza oneri di esproprio in accordo con i privati, in cambio della sistemazione delle opere di recinzione dei giardini privati e di miglioria dei servizi urbani a rete.

#### Art. 66. Aree non occupabili

Il PRG indica , nelle tavole di piano, con apposito simbolo le Aree non occupabili.

Tale prescrizione è volta a favorire l'arretramento di eventuali nuove costruzioni allo scopo di consentire:

- Una adeguata ampiezza delle aree destinate a formare il sistema corridoi ecologici
- La formazione di spazi consortili interni agli isolati urbani, al fine di favorire migliori relazioni sociali (spazi e percorsi pedonali) e la realizzazione di sistemazioni e arredi volti a migliorare la qualità dei microambienti urbani.

In tali aree il PRG indica che i volumi edificabili corrispondenti alle superfici interessate siano trasferiti in aree adiacenti in aggiunta a quelli pertinenti le stese aree adiacenti. La norma di cui al capoverso precedente è prescrittiva:

- quando si riferisca a zone con obbligo di pianificazione attuativa (piani di lottizzazione) comprendente parti non interessate da zone non occupabili.
- quando i volumi siano trasferibili in uno stesso lotto che sia solo in parte non occupabile;

è invece indicativa e facoltativa:

quando le aree non occupabili interessino interi lotti edificabili con intervento diretto, ed i volumi siano eventualmente trasferibili soltanto in diversi lotti edificabili. In tal caso il PRG raccomanda interventi con la formazione volontaria di Comparti a norma delle vigenti disposizioni di legge.

#### Art. 67. Percorsi rurali.

Sono individuati nelle tavole di piano in scala 1/2000 P2-P11 alcuni tratti della viabilità esistente nel territorio agricolo e della viabilità storica o definita di interesse paesistico (vedi schede dei percorsi in zona D del Parco) che devono essere resi percorribili (a fini ricreativi e turistici) attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche, dei materiali di pavimentazione e delle rifiniture dei cigli dove esistono. Dove tali percorsi insistono su tratti di strade carrabili, asfaltate e utilizzate dal transito automobilistico, il segno di percorso rurale indica che la percorribilità anche pedonale deve essere agevolata ricavando apposita sede nella sezione stradale esistente, o tramite adeguata segnalazione mediante segni a pavimento e cartelli di avviso. Non sono ammessi rivestimenti in asfalto di percorsi rurali.

#### Art. 68. Fasce di rispetto stradale.

Le fasce di arretramento dalle sedi stradali, ai sensi del D.L. 30/4/92 n.285 e del D.P.R. 16/9/96 n 610, sono individuate nel piano con apposito simbolo. Sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio, impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purchè convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Le opere suddette devono potere essere rapidamente eliminate o asportate in caso sia necessario allargare le strade. Tale obbligo deve essere esplicitamente riportato nelle autorizzazioni o concessioni di edificazione.

#### Art. 69. Chioschi. edicole, distributori di carburante.

L'Amministrazione comunale può consentire l'installazione di chioschi, edicole, distributori di carburante e altre analoghe strutture ad un piano di piccole dimensioni su aree pubbliche o su aree destinate a servizi pubblici indipendentemente dalle prescrizioni urbanistiche di zona.

La concessione edilizia per tali strutture è rilasciata quando sia accertata la loro effettiva utilità pubblica e la loro compatibilità con le esigenze del traffico veicolare e della circolazione dei pedoni, la sicurezza, il decoro dell'ambiente e l'ordinata sistemazione urbanistica della zona.

Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree destinate a servizi pubblici, la concessione è rilasciata a titolo precario.

Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree pubbliche, la concessione è subordinata al rilascio del provvedimento di consenso all'utilizzazione del suolo pubblico e a titolo precario per un periodo di tempo corrispondente. Il concessionario è tenuto a prestare idonea cauzione o fidejussione a garanzia dell'obbligo di demolire le opere oggetto della concessione alla relativa scadenza .

#### CAPO VI - DISPOSIZIONI VARIE.

#### Art. 70. Disposizioni transitorie

Le destinazioni d'uso in atto all'entrata in vigore del piano che risultino incompatibili con quelle stabilite dagli articoli precedenti ma conformi alla disciplina precedentemente in vigore, continuano ad essere ammesse in via transitoria.

In caso di interventi di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia è comunque fatto obbligo di rispettare le prescrizioni sulle destinazioni d'uso.

## Indice

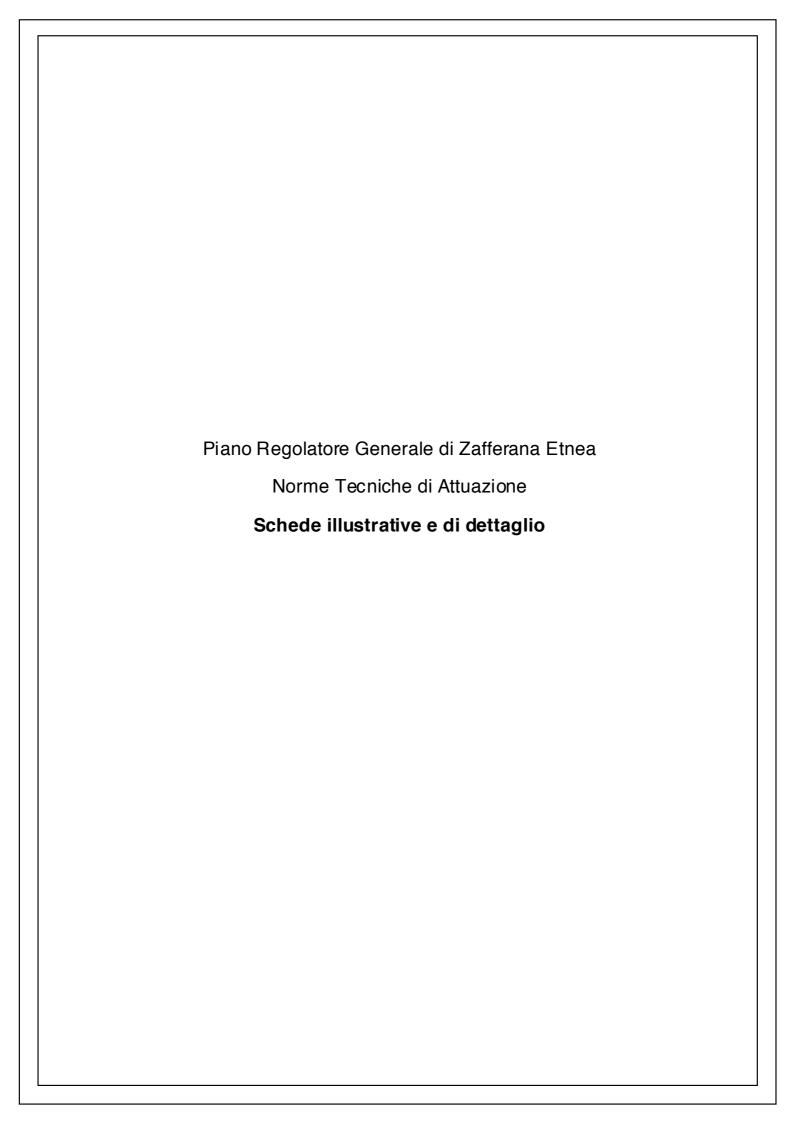
2
2
2
_
3
3
4
4
5
5
6
Ŭ
6
Ŭ
8
9
0
1
1
6
6
7
7

56 INDICE

Art. 18. Zone B di completamento 18
Art. 19. Zone BS.1 di Fleri
Art. 20. Zone BS.2 di Zafferana centro, Sarro/Civita,
Pisano/Scacchiere
Art. 21. Zone BS.3 di Ballo/Cancelliere e Malopas-
so/Poggiofelice
Art. 22. Zone B1 di completamento
Art. 23. Zone BE destinate ai programmi costruttivi
di edilizia economica e popolare 23
Art. 24. Zone BA destinate in prevalenza ad attività
ricettive alberghiere
Art. 25. Zone BR destinate in prevalenza ad attività
ricettive sociali
Art. 26. Zone C
Art. 27. Zone C0
Art. 28. Zone C1
Art. 29. Zone C2
Art. 30. Zone C3
Art. 31. Zone D. Attività produttive 27
Art. 32. Zone D1. Zone artigianali e industriali
esistenti
Art. 33. Zone D2. Zone artigianali e industriali di
nuovo impianto 27
Art. 34. Zone D3a. Attrezzature alberghiere e con-
gressuali
Art. 35. Zone D3b. Attrezzature ricettive extral-
berghiere. 29
Art. 36. Zone E. Agricole
Art. 37. Zone E1
Art. 38. Zone E2. Aree boscate e fasce di rispetto 33
Art. 39. Zone E3. Terrazzate e di interesse paesistico
e ambientale
Art. 40. Zone E4. Corridoi ecologici, Vallone Grande-
Torrente Salaro - Torrente Pisanello 34
Art. 41. Aree Agricole TT. Terrazzi territoriali e Zona
D del Parco dell'Etna
Art. 42. Terrazzo territoriale TT.1
Art. 43. Terrazzo territoriale TT.2 Zafferana 37
Art. 44. Terrazzo territoriale TT.3 Sarro
Art. 45. Terrazzo territoriale TT.4 Fleri 38

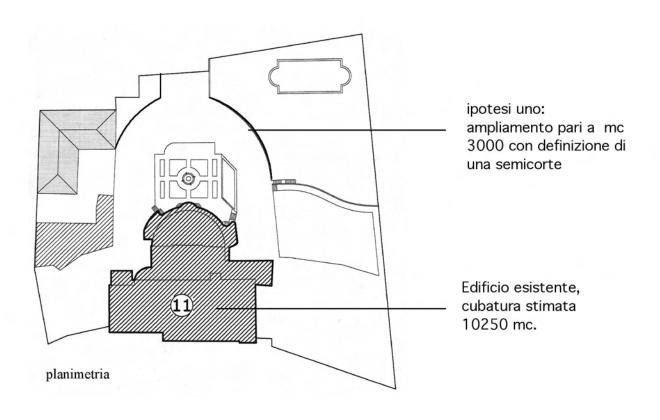
INDICE 57

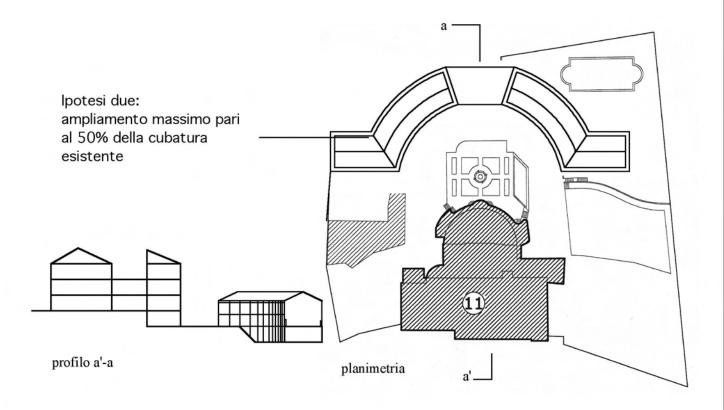
Art	. 46.	Terrazzo Territoriale TT.5 Pisano	39
Art	. 47.	Terrazzo Territoriale TT.6 zona D del Parco	
		dell'Etna	41
Art	. 48.	Zone F. Attrezzature ed impianti di interesse	
		generale	42
Art	. 49.	Zone FDT. Servizi ed attrezzature per l'agri-	
		turismo e le produzioni agricole tradizionali.	42
Art	50.	Zone F1a. Attrezzature scolastiche superiori.	43
Art	5. 51.	Zone F1b. Attrezzature territoriali per sport	
		e spettacoli.	43
Art	52.	Zone F2a. Servizi territoriali generali	44
Art	5. 53.	Zone F2b. Impianti tecnologici territoriali	44
Art	5. 54.	Zone F3. Parchi territoriali	44
Art	5. 55.	Zone F4. Parcheggi territoriali	45
Art	56.	Zona F5. Porta del Parco - Villa Manganelli	46
Art	5. 57.	Zona F6. Punto base per l'escursionismo	46
CAPOIII -	ZON	NE PER ATTREZZATURE DI QUARTIERE	48
Art	5. 58.	Zone S. Attrezzature e servizi di quartiere	48
Art	5. 59.	Zone S1. Attrezzature per l'istruzione	48
Art	60.	Zone S2. Attrezzature di interesse comune	49
Art	61.	Zone S3. Verde pubblico attrezzato e sportivo.	49
Art	62.	Zone S4. Parcheggi pubblici	49
CAPO IV	- ZO	NE SPECIALI	50
Art	63.	Sedi stradali	50
Art	. 64.	Strada parco di circonvallazione	50
Art	. 65.	Strade e spazi pedonali	51
Art	. 66.	Aree non occupabili	51
Art	67.	Percorsi rurali	52
Art	. 68.	Fasce di rispetto stradale	53
Art	. 69.	Chioschi. edicole, distributori di carburante.	53
CAPO VI	- DIS	SPOSIZIONI VARIE	54
Art	70.	Disposizioni transitorie	54



# Art. 24 NTA - Zone BA destinate in prevalenza ad attività ricettive alberghiere

Ampliamento per adeguamento della funzione produttiva alberghiera in presenza di edifici di interesse storico artistico





#### Art. 30 NTA - Zone C3

### Caratteristiche tipologiche e disposizione volumetrica nel lotto

Esempio di utilizzazione del diritto edificatorio nelle aree a valle del centro abitato di Fleri

1. -Superfice lotto: mq. 1.300

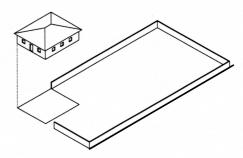
dt: 0,6 mc/mq

superficie coperta non > 40%

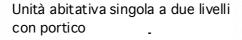
2. -Superfice lotto: mq. 2.600

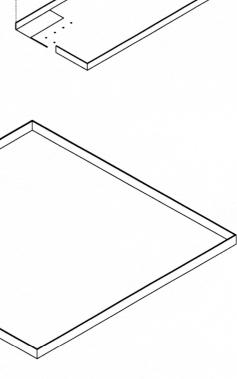
dt: 0,6 mc/mq

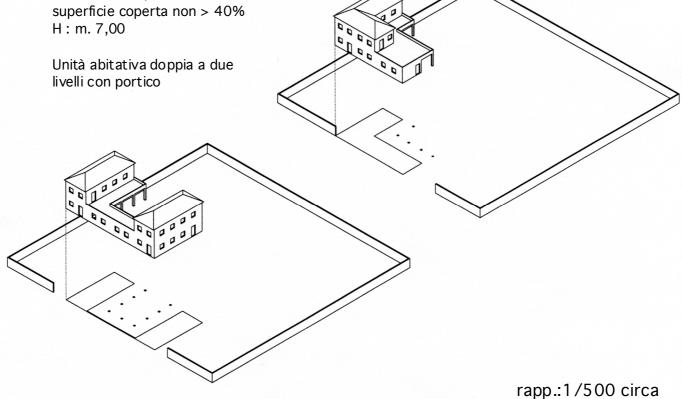
H:m. 7,00



Unità abitativa singola ad un livello





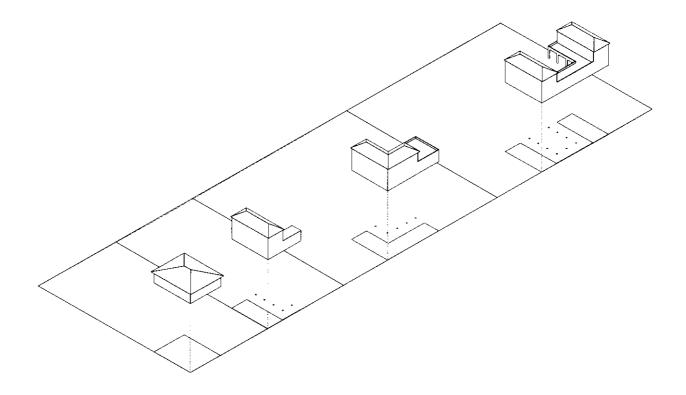


# Art.30 NTA - Zone C3 Caratteristiche tipologiche e disposizione volumetrica nel lotto

Esempi di utilizzazione del diritto edificatorio nelle aree a valle del centro abitato di Fleri

dt: 0,6 mc/mq superficie coperta non > 40%

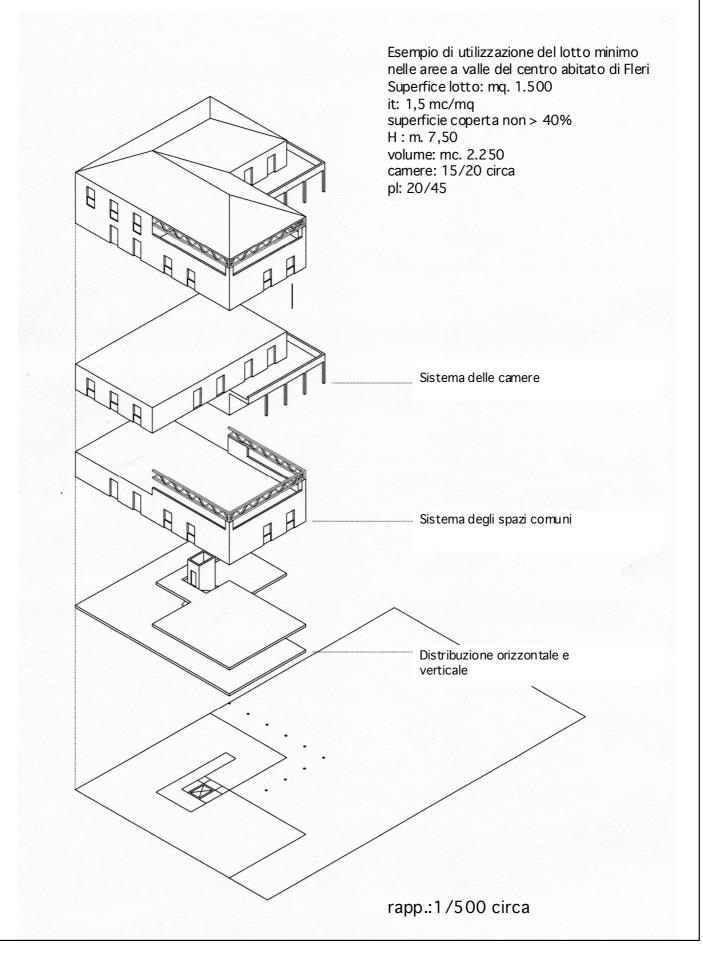
H:m. 7,00



Modalità di aggregazione.

Il principio insediativo è quello di comporre un fronte stradale dove si alternano, secondo la tradizione locale, pareti piene e giardini.

## Art. 34 NTA - Attrezzature alberghiere e congressuali Caratteristiche tipologiche e disposizione volumetrica nel lotto



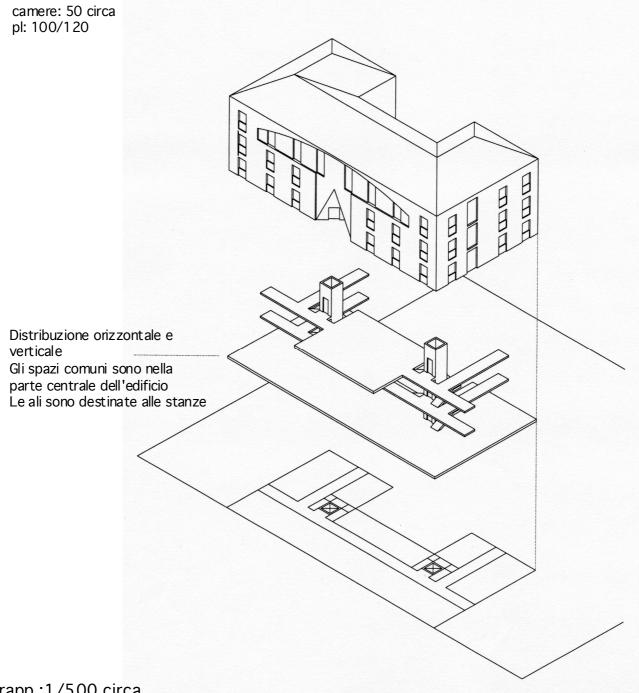
### Art. 34 NTA - Attrezzature alberghiere e congressuali Caratteristiche tipologiche e disposizione volumetrica nel lotto

Esempio di aggregazione di due lotti minimi nelle aree a monte del centro abitato di Zafferana Superfice lotto: mq. 3.000 it: 1,5 mc/mq

superficie coperta non > 40%

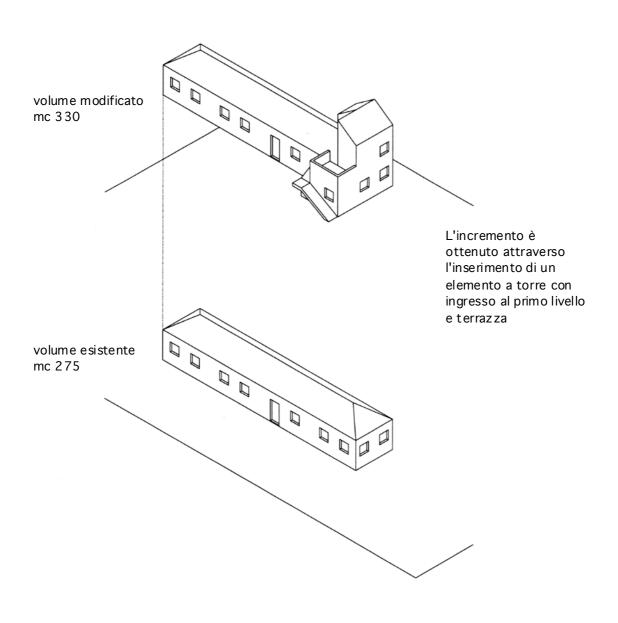
H: m. 10

volume: mc. 4.400



rapp.:1/500 circa

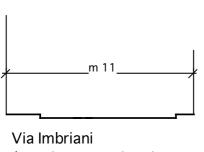
Art. 42 NTA - Terrazzo territoriale TT.1 "Ballo Cancelliere" Applicazione dell'incremento una tantum del 20% alla cubatura esistente in zona agricola ai fini dell'esercizio di attività produttive agrituristiche e del tipo "Bed and Breakfast"

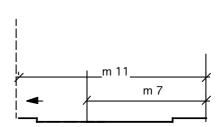


rapp.:1/500 circa

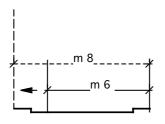
#### Art. 63 NTA - Sedi stradali

Sedi viarie esistenti per le quali è previsto un allargamento

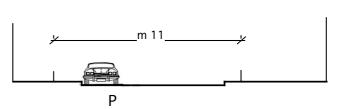




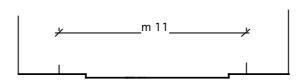
Via Imbriani (tra via Manzoni e via Leopardi) (tra viale dei Giardini e via Manzoni)



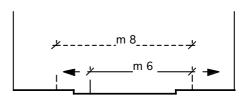
Via Padre don Giovanni Coco



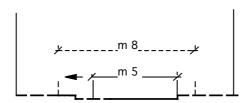
Via Nicolosi



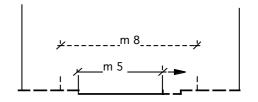
Via Pietralunga



Via Fortino



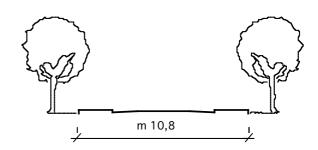
Via Antonello da Messina



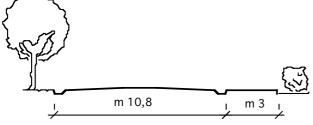
Via Nuova Chiesa Antica

#### Art. 63 NTA - Sedi stradali

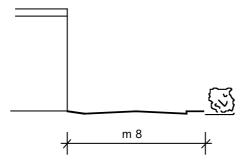
Caratteristiche dimensionali delle nuove sedi viarie



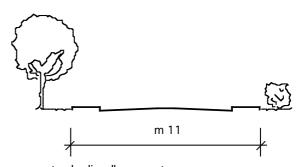
strada di collegamento tra via Roma e via De Gasperi Porta di Zafferana



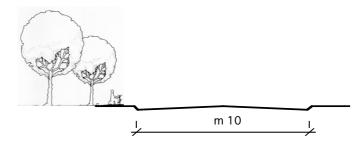
strada di circonvallazione di Sarro



strada di collegamento tra via Nuova Scacchiere e via Sabotino



strada di collegamento tra via G. Mangano e via delle Margherite



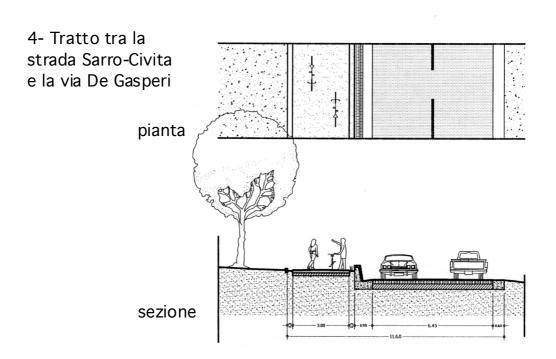
strada di collegamento tra via V. Emanuele e via E. Fermi

Art. 63 NTA - Sedi stradali Nuova intersezione viaria di ingresso al centro abitato di Zafferana (Porta di Zafferana) (I IP (I IPOTESI) Base cartografica: 552.55 aereofotogrammetrico rapp.:1/500 Torrente Nipitelli Legenda Edifici esistenti Manufatti di interesse storico artistico ambientale Spazi pedonali Attraversamenti pedonali Sensi di marcia veicoli Alberature e parterre

Art. 63 NTA - Sedi stradali Nuova intersezione viaria di ingresso al centro abitato di Zafferana (Porta di Zafferana) (II IPOTESI) Base cartografica: 552.55 aereofotogrammetrico rapp.:1/500 Torrente Nipitelli Parco pubblico Legenda Edifici esistenti Manufatti di interesse storico artistico ambientale Spazi pedonali 547.27 Attraversamenti pedonali Sensi di marcia veicoli Alberature e parterre

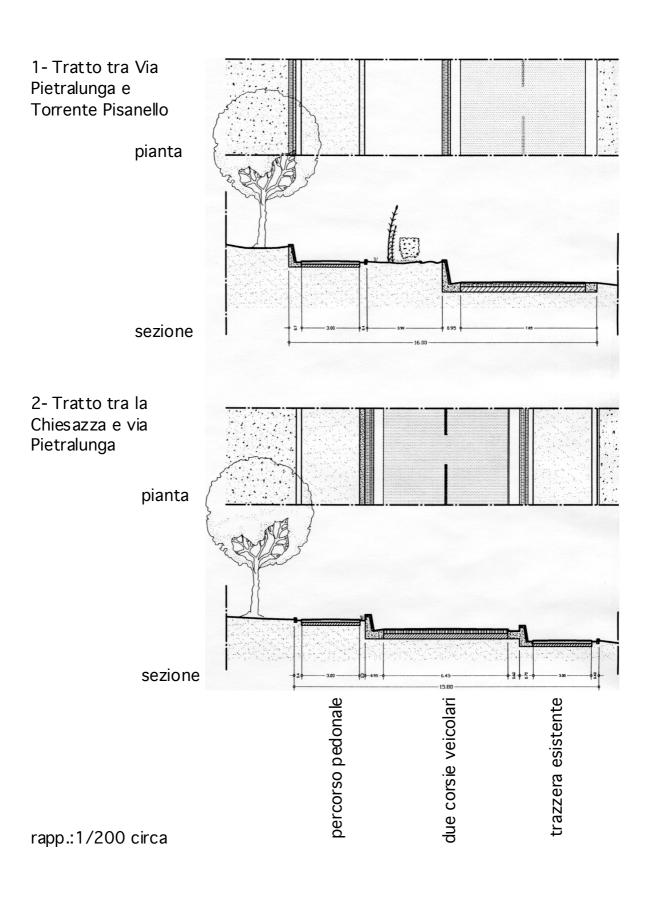
## Art. 64 NTA - Strada parco di circonvallazione Caratteristiche tipologiche e di sezione

3- Esempio di intersezione dei percorsi pedonali pianta sezione



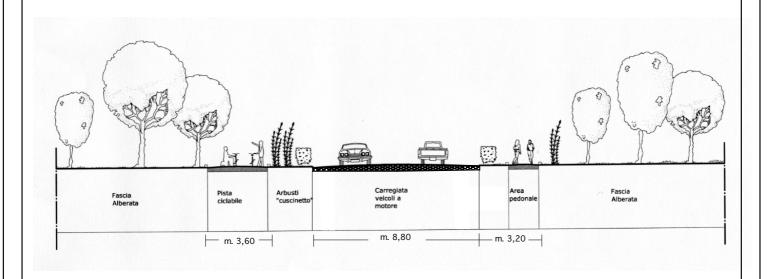
rapp.:1/200 circa

## Art. 63 NTA - Strada parco di circonvallazione Caratteristiche tipologiche e di sezione



## Art. 64 NTA - Strada parco di circonvallazione Caratteristiche tipologiche e di sezione

5- Tratto tra Via De Gasperi e la via Rocca d'Api



sezione

rapp.:1/200 circa