

COMUNE DI MODICA

Piano Regolatore Generale Aggiornamento

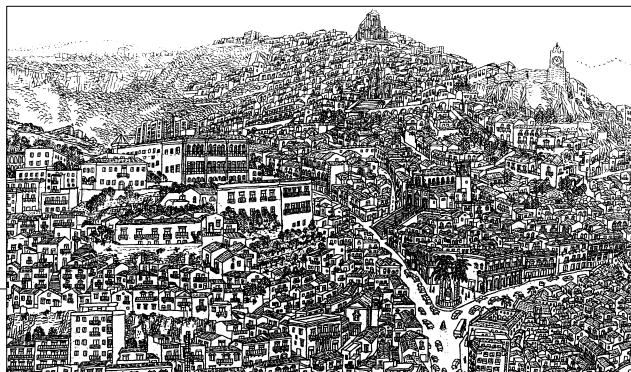
VARIANTE GENERALE REDATTA DALL'ING. Giuseppe RODRIGUEZ

DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

ADEGUAMENTO AL DECRETO DI APPROVAZIONE

DDG N. 214/2017 DEL 22/12/2017

*Norme Tecniche di
Attuazione*



Modica: Aprile 2018

IL TECNICO REDATTORE

Arch. Pianificatore
Fabio Bellaera

Supporto Tecnico al RUP

Ing. Francesco Poidomani

RUP e RESPONSABILE DEL SETTORE

arch. Salvatore Monaco

V° L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Giorgio Belluardo

V° II SINDACO

Ignazio Abbate

hanno collaborato alla redazione:

Geom. Giuseppe Vernuccio (*settore urbanistica - Comune di Modica*)

Ing. Silvia Poidomani (*lib. profes. - Collaboratore del tecnico redattore*)

INDICE DEI TITOLI

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
TITOLO II: NORME PROCEDURALI	4
TITOLO III: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	13
PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI	19
TITOLO I: SUDDIVISIONE IN ZONE	19
TITOLO II: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI.....	21
I - ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE.....	21
II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	29
III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	32
IV - ZONE AGRICOLE	33
V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	36
VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE	36
VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	37
VIII - VIABILITÀ.....	42
IX - NORMA TRANSITORIA.....	43
IX bis - NORME DI CHIARIMENTO.....	44

INDICE DEGLI ARTICOLI

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
Art. 1 Finalità delle norme.....	1
Art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	1
Art. 3 Categorie di intervento edilizio	2
Art. 4 Norme particolari per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia	3
Art. 5 Il verde	3
TITOLO II: NORME PROCEDURALI	4
Art. 6 Modalità di attuazione del P.R.G.....	4
Art. 7 Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.).....	4
Art. 8 Rettifica confini aree per servizi pubblici	5
Art. 9 Studi geotecnici	5
Art. 10 Lottizzazione	5
Art. 11 Domanda ed elaborati del progetto di Lottizzazione.....	6
Art. 12 Convenzioni di lottizzazione	8
Art. 13 Autorizzazione della Lottizzazione	9
Art. 14 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.....	9
Art. 15 Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.....	11
Art. 16 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti.....	12
Art. 17 Riparto degli oneri di urbanizzazione.....	12
Art. 18 Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale	12
Art. 19 Attuazione dei progetti e varianti	12
Art. 20 Sanzioni.....	13
Art. 21 Concessione edilizia.....	13

TITOLO III: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	13
Art. 22 Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	13
Art. 23 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	13
PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI	19
TITOLO I: SUDDIVISIONE IN ZONE	19
Art. 24 Suddivisione in zone del territorio comunale	19
Art. 25 Efficacia delle norme del P.R.G.	19
Art. 26 Destinazioni di zona.....	19
Art. 27 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici	20
Art. 28 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo.....	20
TITOLO II: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI.....	21
I - ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE.....	21
Art. 29 Zona A.....	21
Art. 30 Zona A1 - Manufatti e complessi di interesse storico/artistico	21
Art. 31 Zona A2 - Ville, case e masserie di interesse architettonico e ambientale... 24	
Art. 32 Zona A3 - Centro storico.....	25
Art. 33 Zona A4 (e A5) - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico - dentro il Perimetro del C.S.	27
Art. 33 bis Zona A4* - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico - fuori il Perimetro del C.S.....	28
II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	29
Art. 34 Zone B e C - Residenziali di completamento e residenziali miste	29
Art. 35 Zona B0 - Mantenimento dello stato di fatto	29
Art. 36 Zona B1 - Di completamento dei quartieri del centro urbano.....	30
Art. 37 Zona B2 - soppresso	31
Art. 38 Zona B3 - soppresso	31
Art. 39 Zona Br1 - Zona di recupero (Delibera di CC n°54 del 19.03.90)	31
Art. 40 Zona Br2 - soppresso	31
Art. 41 Zona CL - Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso	31
Art. 42 Zona C1, C2, C3 - soppresso	32
Art. 43 Zona C4 - soppresso	32
Art. 44 Zona CD - soppresso	32
Art. 45 Zona Ct1 - soppresso	32
Art. 46 Zona Ct2 - soppresso	32
Art. 47 Zona Ct3 - soppresso	32
III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIIVI.....	32
Art. 48 Zona D (D1, D3) – A destinazione produttiva.....	32
Art. 49 Zona D1 - Inseidiamenti artigianali/industriali di completamento.....	32
Art. 50 Zona D2 - soppresso	33
Art. 51 Zona D3 - Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I.- Agglomerato Modica-Pozzallo.....	33
IV - ZONE AGRICOLE	33
Art. 52 Zona E (E1, E2, E3) - Agricole.....	33
Art. 53 Zona E1 - Agricola normale	34

Art. 54 Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive	35
Art. 54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto.....	35
V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	36
Art. 55 Zone F (Fe) - Servizi territoriali esistenti (Fe)	36
Art. 56 Zona Fe - Servizi territoriali esistenti.....	36
Art. 57 Zona F1 - soppresso.....	36
Art. 58 Zona F2 - soppresso.....	36
VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE	36
Art. 59 Zone Sp - Servizi di standard	36
Art. 60 Zone Sp -Servizi di quartiere esistenti o di progetto.....	36
VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	37
Art. 61 Aree vincolate (L.1089/39), Parco Archeologico, Vincolo boschivo, Vincolo di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76), Fasce di rispetto, Zone di frana, Zone umide (L. 431/85).	37
Art. 62 Zone di interesse archeologico Legge 431/85.....	37
Art. 63 Aree vincolate ai sensi della L. 1089/1939.....	38
Art. 64 Parco archeologico	39
Art. 65 Vincolo ambientale art. 1 Legge 431/85 e Legge 1497/1939	39
Art. 66 Vincolo boschivo e di inedificabilità entro i 150 ml dalla battigia (art.15 L.R.78/76)	39
Art. 67 Fasce di rispetto	39
Art. 68 Zone di frana.....	40
Art. 69 Zone umide e Zone di impluvio	41
Art. 70 Faglie.....	41
VIII - VIABILITÀ	42
Art. 71 Zone destinate alla mobilità.....	42
IX - NORMA TRANSITORIA.....	43
Art. 72 Fabbricati in sanatoria	43
IX bis - NORME DI CHIARIMENTO.....	44
Art. 72 bis - Osservazioni accolte	44
Art. 72 ter - Prevalenza di norme	44

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del Piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modifiche.

Art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e della legge regionale 28.12.1978 n° 71 e successive modifiche o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche o norme di attuazione) si applica su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a concessione edilizia.

2.1 - Deroqhe

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

2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

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

La edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n° 865 del 22.10.1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone.

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

Art. 3 Categorie di intervento edilizio

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

3.1 - Ordinaria manutenzione

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

3.2 - Straordinaria manutenzione

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

3.3 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.4 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no.

Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3.5 - Ampliamento

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

3.6 - Sopraelevazione

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

3.7 - Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art. 7 del D.M. 02.04.1968 no 1444.

3.8 - Nuova costruzione

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

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

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona. Ai fini della valutazione degli immobili, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G. qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

Art. 5 Il verde

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

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

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

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

5.2- Sistemazione delle aree libere

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

L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere dimostrata in sede di applicazione dell'art. 17 del regolamento edilizio.

TITOLO II: NORME PROCEDURALI

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

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

1. - *piani di iniziativa pubblica e/o privata;*
2. - *concessioni edilizie; con le modalità di cui ai seguenti articoli.*

Art. 7 Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

Costituiscono P.U.E. i seguenti strumenti attuativi:

1. Piani di Zona ai sensi della L.167/62, P.E.E.P., di iniziativa pubblica
2. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica
3. Piani di lottizzazione, di iniziativa privata
4. Piani P.I.P. per gli Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica
5. Piani di Recupero ai sensi della L.457/78, titolo IV, di iniziativa pubblica e privata.

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

- 1) *in tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R. G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;*
- 2) *nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.*

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita volta per volta in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 8 Rettifica confini aree per servizi pubblici

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

Art. 9 Studi geotecnici

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni.

Analogo studio deve essere allegato alle richieste di concessione edilizia quando queste riguardino costruzioni a più di due piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Negli elaborati dello stato di fatto e in quelli allegati alla relazione geologica sono riportate tutte le indicazioni di rischio geologico e sismico che devono essere prese in considerazione nei piani di lottizzazione e nelle richieste di concessione edilizia.

Art. 10 Lottizzazione

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di azionamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualsiasi area edificabile tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- a) *la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;*
- b) *la creazione di un abbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;*
- c) *la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.*

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre di volta in volta e caso per caso la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato, in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termini di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ad esame delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

Art. 11 Domanda ed elaborati del progetto di Lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia nella scala di maggiore dettaglio del piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata e loro ubicazione;
- c) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) rilasciata in data non anteriore a 3 mesi, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;
- d) rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua;

- e) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:2000 che dovrà indicare:
- 1) *la rete viaria automobilistica e pedonale, con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili;*
 - 2) *la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e al verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;*
 - 3) *la posizione di tutti gli edifici pubblici;*
 - 4) *la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;*
 - 5) *la eventuale divisione in lotti;*
- f) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;
- g) schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;
- h) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;
- i) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno di cui due perpendicolari fra loro, in scala 1:500;
- l) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;
- m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:
- 1) *l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;*
 - 2) *i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;*

- 3) *le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;*
 - 4) *le particolari Norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.*
- n) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art. 12 Convenzioni di lottizzazione

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

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

- a) *la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n° 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n° 10;*
- b) *l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;*
- c) *la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;*
- d) *termini non superiori a dieci anni per i Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i Comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;*

- e) *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;*
- f) *le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.*

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

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

Art. 13 Autorizzazione della Lottizzazione

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

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

Art. 14 Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 legge n° 765). Esse sono (legge 29 settembre 1964 n° 847 art. 4):

a) Strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune.

Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, etc. La sezione minima delle strade di allacciamento e di servizio interno è definita al successivo art. 57 delle presenti Norme.

b) Spazi di soste o parcheggio

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Le aree per parcheggio devono essere previste nella misura minima di 10mq/100mc di costruzione (art. 2 legge n°122/89) oltre mq 2,5 per ab. In applicazione dell'art.3 del D.M 2/4/68. Queste aree potranno essere nella stessa costruzione, in sotterraneo ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) Fognature

Si considera e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza alla aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito avere delle camerette di ispezione con interasse di 33-50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosioni del fondo.

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

d) Rete idrica

E' formata dalla condotte per l'erogazione della acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di tubazione primaria rientrano 1 condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

f) Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

g) Rete telefonica

E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

h) Verde attrezzato

Si intendono quegli spazi di uso pubblico a servizio delle abitazioni, attrezzati a verde di quartiere, con alberature e arredi per la sosta, il gioco, etc., che vanno individuati nella misura di mq.3/ab. ai sensi della C. A. 2/79 del 3/2/1979.

Art. 15 Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere e relative attrezzature.

Art. 16 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e per allacciamenti

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal Piano Regolatore Generale attribuendo ad ogni abitante insediabile 125 mc di volume per pieno.

Per le zone industriali e artigianali, queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla legge n° 10 del 28 gennaio 1977 ed al D.R. del 31.03.1977.

Art. 17 Riparto degli oneri di urbanizzazione

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

Art. 18 Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n° 765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 19 Attuazione dei progetti e varianti

Nessuna domanda per concessione di costruzione sui terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la convenzione di cui all'art. 12 e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione di cui all'art. 13.

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

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal Piano di Lottizzazione approvato. Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica devono essere

preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale salvo i casi di cui all'art. 12 L.R. n° 71/78. In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri previsti a carico dei proprietari dal precedente art. 17 e seguenti ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

Art. 20 Sanzioni

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

Art. 21 Concessione edilizia

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non s1a richiesto Piano Particolareggiato o di Lottizzazione, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'art. 3 delle presenti Norme e delle opere di urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio di semplici concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art. 3 sub 1) senza rilascio di autorizzazione comunale. Il rilascio della concessione è comunque subordinata al rispetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO III: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22 Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Art. 23 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

23.1 - Superficie territoriale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse

generale, definite dalle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

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

Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade e le ferrovie.

23.2 - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

23.3 - Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è costituita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

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

23.4 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

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

23.5 - Area di intervento (mq)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. attraverso piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata specificata per le diverse zone dalle presenti Norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi alle presenti Norme.

23.6 - Lotto minimo (mq)

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

23.7 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi. Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di terra fertile e piantumato.

23.8 - Aree di pertinenza

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

Un'area di pertinenza è saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici di zona. Le aree di pertinenza territoriale e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità massima concessa.

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

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

23.9 - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

23.10 - Superficie lorda complessiva di pavimento

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

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

Nel caso di piani sottotetto abitabili va computata la superficie lorda di pavimento per le parti con altezza maggiore o uguale a m 2.30.

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

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, le logge, i portici ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le relative superfici destinate a locali accessori così come definite al successivo art. 23.16, i sottotetti non abitabili, gli spazi adibiti a scale ed ascensori, gli spazi adibiti a impianti tecnologici nonché i locali al di sopra della terrazza come appresso definiti agli artt. 30 e seguenti.

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

23.11 - Volume edilizio

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, anche interrato, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente art. 23.10, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante eccetto che per l'ultimo solaio di copertura, ove l'altezza va misurata fino all'intradosso.

23.12 - Altezza dei fabbricati

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

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

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° ed il colmo non ecceda l'altezza di m 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30° e/o il colmo ecceda l'altezza di m 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

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

Negli edifici con copertura piano non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio né diaframmi ai confini di proprietà.

E' ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione.

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

23.13 - Distacco fra gli edifici

È la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, perpendicolarmente alle fronti degli edifici, tra le superfici coperte definite dall'art. 23.7.

23.14 - Distanza dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte come definite dall'art. 23.7, e il confine di proprietà.

23.15 - Distanza dal ciglio stradale

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

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

23.16 - Portici, porticati, gallerie e passaggi coperti

In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, è consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune o pubblico, nel rispetto dell'altezza consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone.

I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

PARTE SECONDA: LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I: SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 24 Suddivisione in zone del territorio comunale

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

Art. 25 Efficacia delle norme del P.R.G.

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

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

Art. 26 Destinazioni di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, delle attività professionali (studi, uffici, etc.), purché la loro volumetria non superi i 20mc/80mc. di volumetria residenziale, come fissato dall'art. 3 D.M. 1444/68.

Per questi insediamenti debbono essere assicurati gli spazi pubblici di cui allo stesso art.3. La previsione di altre attività il cui bacino di utenza superi l'interesse del quartiere (quali ad esempio le attività culturali come cinema, teatro, o quelle commerciali come la grande distribuzione) è consentita solo nel rispetto dell'art.5 p.to 2 del D.M. 1444/68, che fissa la quantità di spazi da prevedersi nella misura di mq.80/mq.100 di superficie lorda di pavimento.

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

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

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

27.1 -Distanza dal ciglio stradale

Nell'edificazione dentro e fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.L. 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92, n°495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

27.2 - Distacco tra edifici

Fra pareti finestrate: come da art. 9 D.M. 02.04.1968 n° 1444.

Fra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00.

Nelle zone B l'edificazione nel rispetto del preesistente allineamento stradale è consentita ai sensi della L.R. 19/72 anche in deroga alla distanza minima fissata dall'art.9 p.to 2 del D.M. 1444/68.

27.3 - Distacco dai confini

Pareti finestrate: pari a 1/2 h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00;

Pareti cieche: 0,00 oppure m 5,00.

Art. 28 Prescrizioni particolari per le zone residenziali soggette a piano esecutivo

Nelle zone residenziali soggette a piano esecutivo, i piani stessi dovranno prevedere uno schema viario gerarchico basato su strade locali allacciate alle strade di livello superiore, su strade di accesso alle abitazioni, che si innestino esclusivamente su strade locali e su percorsi e spazi esclusivamente pedonali svincolati dal traffico automobilistico, intorno ai quali si organizzeranno i principali servizi ed attrezzature, in particolare le scuole d'obbligo, le aree a verde attrezzato e gli eventuali nuclei commerciali e di ritrovo.

Le tipologie edilizie dovranno tenere particolarmente conto degli andamenti planoaltimetrici del terreno e, nel caso di terreni in pendenza adeguarvisi il più possibile con soluzioni a schiera o in linea disposte in prevalenza parallelamente alle curve di livello o del tipo a gradoni e terrazzamenti disposti ortogonalmente alle curve di livello stesse.

In ogni caso l'edificazione sarà accentrata e tendente a riunire in aderenza diverse unità residenziali. Tale disposizione raggruppata delle residenze deve tendere al massimo recupero delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo.

TITOLO II: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I - ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE

Art. 29 Zone A

Definizione: Le zone A (A1, A2, A3, A4) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone. Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 26.

Art. 30 Zona A1 - Manufatti e complessi di interesse storico/artistico

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dall'U.T.C., come dal seguente elenco:

1. Palazzo Cannata
2. Chiesa di S. Antonio
3. Chiesa di S. Giovanni
4. Palazzo Buscema
5. Palazzo Denaro Papa
6. Chiesa e Chiostro di S. Maria del Gesù
7. Chiesa di S. Ciro
8. Chiesa di S. Martino
9. Albergo del Povero
10. Palazzo Galfo - via R.Margherita
11. Palazzo Florida
12. Palazzo Fronte
13. Palazzo Minardo
14. Chiesa di S. Lucia

15. Palazzo Fugali
16. Palazzo Polara
17. Chiesa di S. Giorgio
18. Chiesa di S. Michele
19. Palazzo Ciaceri- c.so Ciaceri,15
20. Palazzo Maragoni
21. Palazzo Ciaceri - c.so Ciaceri, 11
22. Chiesa di S. Giuseppe
23. Palazzo Colombo
24. Castello
25. Chiesa del Collegio e Palazzo degli studi
26. Palazzo Cannata
27. Teatro Garibaldi
28. Palazzo Arena
29. Palazzo Rubino
30. Palazzo Moncada
31. Chiesa del Ritiro
32. Chiesa di S. Teresa
33. Chiesa di S. Teodoro
34. Palazzo Colombo - co.so V. Emanuele
35. Palazzo Colombo- via R. Margherita
36. Chiesa dei Santi Nicola ed Erasmo
37. Palazzo Garaffa
38. Palazzo Napolino
39. Chiesa di S. Maria della Catena
40. Chiesa di S. Margherita
41. Chiesa di S. Francesco Saverio
42. Chiesa di S. Andrea
43. Palazzo Galfo
44. Chiesa di S. Maria di Betlemme
45. Chiesa e Covento di PP Cappuccini
46. Villa Cascine

47. Palazzo Lantieri
48. Santuario della Madonna delle Grazie e Convento dei PP Mercedari
49. Palazzo Di Martino-Calabrese
50. Palazzo Di Martino
51. Istituto magistrale
52. Palazzo Tedeschi
53. Palazzo Romano
54. Palazzo di Giustizia ex Benedettine
55. Chiesa di S. Pietro
56. Chiesa di S. Nicolò Inferiore
57. Palazzo Cannizzaro
58. Palazzo Grimaldi
59. Palazzo Salemi
60. Palazzo Manenti
61. Palazzo Ascenzo
62. Chiesa e Convento di S. Domenico
63. Palazzo De Leva
64. Chiesa e Convento di S. Anna
65. Palazzo Rizzone
66. Chiesa del SS. Salvatore
67. Palazzo Rizzone
68. Chiesa di S. Paolo
69. Chiesa del Carmine
70. Palazzo Carlo Papa
71. Auditorium Campailla
72. Ex Ospedale Campailla
73. Caserma dei Carabinieri
74. Monastero di S. Benedetto

Attività edilizia consentita: Per gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali di cui all' elenco allegato ed indicati nella planimetria dello stato di fatto è consentito esclusivamente il restauro conservativo.

Prescrizioni particolari: Per gli immobili di cui al comma precedente sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia.

Non sono ammessi aumenti di cubatura per sopraelevazione né per corpi aggiunti.

Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione interna.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Art. 31 Zona A2 - Ville, case e masserie di interesse architettonico e ambientale

Definizione: Comprendono le ville, case e masserie indicate nelle tavole dello stato di fatto e di progetto in scala 1:2000 e 1:10000, ubicate per la quasi totalità nel territorio agricolo, che rappresentano nel loro insieme un patrimonio architettonico e ambientale che caratterizza il territorio modicano.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento d'attuazione: Considerato lo stato di degrado e progressivo abbandono si procederà, mediante un piano particolareggiato di settore, al rilievo e alla catalogazione delle singole unità e delle aree di pertinenza, individuando per ogni singola unità la tipologia dell'intervento conservativo e di uso degli immobili a fini della valorizzazione degli usi agricoli ma anche a fini culturali e turistici.

Per gli interventi previsti nel piano particolareggiato si farà riferimento alle leggi vigenti sugli immobili a carattere storico ed etno-antropologico e sull'incentivazione dell'agriturismo.

Prescrizioni particolari: Nelle more di attuazione del piano particolareggiato sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo degli immobili. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Art. 32 Zona A3 - Centro storico

Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano che ha particolare interesse storico ed ambientale e nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La perimetrazione è definita dal Piano Paesaggistico.¹

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Considerata la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. In alternativa, il P.P. potrà essere attuato per comparti in riferimento alle C. Ass. dell'11luglio 2000 n. 2-DRU e 3-DRU dopo che sarà approvata dalla Soprintendenza ai B.B. C.C. A.A. la divisione in comparti e le norme che la regolano.

Prescrizioni particolari: Nelle more eli attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta eli autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori, siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita.
- b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di eseguo spessore (max. cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00. Essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione eli pannellature di altro materiale.

¹ Modifica apportata in seguito alle condizioni imposte col decreto di approvazione n.214/2017.

- c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili.
- d) i serramenti esterni, portoni, finestre, porte finestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi tipo.
- e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto.
- f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né essere sovrapposte alla cortina muraria dello stesso.
- g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.
- h) l'eventuale ripristino di tetti a falda deve avvenire con il reimpiego delle tegole esistenti e nel caso di sostituzione con altre similari per forma e colore. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori al 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti.

Prescrizioni particolari: ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Art. 33 Zona A4 (e A5) - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico - dentro il Perimetro del C.S.

Definizione: Comprende tessuti edilizi caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio caratterizzato dalla zona periferica al centro storico. **La sua perimetrazione è quella individuata nel Piano Paesaggistico.**

Le zone A5 sono tessuti edilizi che sono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico e che nel PRG adottato nel 2013 rientravano in altre zone in quanto esterne al perimetro del C.S. del PRG adottato.

La codifica di zona A5 viene eseguita per comodità di lettura; le caratteristiche e gli attributi sono le stesse della zona A4

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Nelle zone A4 (e A5) sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio.

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.

Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: $I_f = 4mc/mq$ o il 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: $H_{max} = m 7,50$ con due piani fuori terra.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a nonna del penultimo comma dell'art. 28 titolo n della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 32.

Inoltre gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra. Per le parti di tessuto urbano ove è possibile nuove edificazioni o che necessitano di ristrutturazione urbanistica si procederà di iniziativa comunale o dei privati proprietari con la formazione dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e della L. n° 457/78. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni transitorie: Nelle more di adozione del Piano del comparto sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Attuazione Legge Regionale 13/2015 ²

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.

Art. 33 bis Zona A4*³ - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico - fuori il Perimetro del C.S.

Definizione: Sono tessuti edilizi individuati nel PRG adottato nel 2013 come zone A4 ma esterne al Perimetro del centro storico individuato dal Piano Paesaggistico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Nelle zone A4* sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio.

Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita se necessaria del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: $I_f = 4mc/mq$ o il 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: $H_{max} = m 7,50$ con due piani fuori terra.

² Aggiunto in conseguenza dell'attuazione della Legge Regionale 13/2015.

³ Articolo aggiunto per classificare quelle zone che nel PRG adottato (2013) erano classificate A4 ma che sono esterne al perimetro del centro storico del Piano Paesaggistico.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a nonna del penultimo comma dell'art. 28 titolo n della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 32.

Inoltre gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra. Per le parti di tessuto urbano ove è possibile nuove edificazioni o che necessitano di ristrutturazione urbanistica si procederà di iniziativa comunale o dei privati proprietari con la formazione dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e della L. n° 457/78. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni transitorie: Nelle more di adozione del Piano del comparto sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 34 Zone B e C - Residenziali di completamento e residenziali miste

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento (B0, B1, Br1) e CL (Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso).

Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile

con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Art. 36 Zone B1 - Di completamento dei quartieri del centro urbano

Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 14,00 ml;

Numero massimo di piani fuori terra:4;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Nelle parti di zona B1 interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal Piano di Assetto Idrogeologico, su tali

porzioni sono ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione.⁴

Art. 37 Zona B2 - soppresso

Art. 38 Zona B3 - soppresso

Art. 39 Zona Br1 - Zona di recupero (Delibera di CC n°54 del 19.03.90)

Definizione: Si tratta delle zone normate dai Piani di Recupero degli agglomerati abusivi redatti ai sensi dell'art.13 della L.R. 37/85 e approvati con Delibera di C.C. n°54 dell'9.03.90.

Attività edilizia consentita e Destinazione di zona: come da Piano di Recupero approvato.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e delle prescrizioni del Piano di Recupero approvato.

Indici di zona, altezze massime e numero massimo di piani fuori terra: come da Piano di Recupero approvato

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Nelle parti di zona Br1 interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal Piano di Assetto Idrogeologico, su tali porzioni sono ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione.⁵

Art. 40 Zona Br2 - soppresso

Art. 41 Zona CL - Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso

Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento.

Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71.

⁴ Condizione imposta dal DDG 214/2017 e dal parere n. 57/2017 del CRU.

⁵ Condizione imposta dal DDG 214/2017 e dal parere n. 57/2017 del CRU.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L. R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R.71/78 e degli indici e dei parametri contenuti nel piano di lottizzazione o del programma costruttivo approvato.

Indici di zona e parametri urbanistici: stabiliti dal PdL o dal Programma Costruttivo approvato.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Art. 42 Zona C1, C2, C3 - soppresso

Art. 43 Zona C4 - soppresso

Art. 44 Zona CD - soppresso

Art. 45 Zona Ct1 - soppresso

Art. 46 Zona Ct2 - soppresso

Art. 47 Zona Ct3 - soppresso

III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 48 Zone D (D1, D3) – A destinazione produttiva

Definizione: Le zone produttive sono destinate a: a) attività industriali e artigianali, b) lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, zoo tecnici e forestali, comprensivi anche della loro commercializzazione, c) impianti e attrezzature per officine e parcheggio dei mezzi di trasporto e per lo stoccaggio delle merci.

Art. 49 Zona D1 - Insediamenti artigianali/industriali di completamento

Definizione: Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale, sature o in via di completamento.

Destinazione di zona: Costruzioni e installazioni di manufatti industriali e per l'artigianato di servizio o di produzione.

Strumenti di attuazione: Piano PIP per gli insediamenti produttivi o, nel caso in cui la zona sia già normata da strumento attuativo, concessione edilizia.

Indici di zona: Rapporto massimo di copertura: 1/3

Altezza massima consentita: 7,50 ml con esclusione di volumi tecnici e degli impianti tecnologici che non hanno limitazioni di altezza, salvo le limitazioni imposte dalle leggi antisismiche vigenti.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2;

Prescrizioni particolari: L'amministrazione Comunale si riserva di definire standards di accettabilità relativi agli scarichi solidi, liquidi, ed aerei, ad integrazione delle vigenti leggi che regolano la materia.

I soggetti attuatori potranno avvalersi delle leggi vigenti in materia di attuazione di impianti industriali e/o artigianali per l'acquisizione dei terreni tramite esproprio, come previsto dall'art. 27 della L. 865/81.

Art. 50 Zone D2 - soppresso

Art. 51 Zona D3 - Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I.- Agglomerato Modica-Pozzallo

Definizione: Comprende le parti del territorio ricadenti all'interno del nucleo industriale di Modica - Pozzallo, normate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa.

Destinazione di zona, strumenti di attuazione, Indici di zona: Stabiliti dal Piano Regolatore Generale A.S.I.

IV - ZONE AGRICOLE

Art. 52 Zone E (E1, E2, E3) - Agricole

Definizione: Comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive. **Comprendono inoltre le zone disattese dal DDG 214/2017.**

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, **secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.** ⁶

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii., ⁷

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

⁶ Punto 28 osservazione n. 137, accolta.

⁷ Punto 28 osservazione n. 137, accolta.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00⁸

Distanze dai confini = ml. 5,00,⁹

Art. 54 Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, irrigue e intensive, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.

Destinazioni di zona: sono previste le stesse nonne di cui al precedente art.53 ma limitate soltanto alla costruzione della residenza del conduttore del fondo e di locali di servizio utili alla conduzione dell'attività.

Prescrizioni particolari: Le colture agricole specializzate non possono subire modifiche di destinazione se non finalizzate al miglioramento dell'attività agricola specializzata. Possono essere realizzate strade poderali, impianti irrigui e opere di sistemazione agraria come previsto dall'art. 6 della L.R 37/85.

Art. 54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto.¹⁰

Definizione: Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc).

Destinazione di zona: Le aree sono classificate zona "E di verde agricolo" nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 (indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali si dovranno osservare i limiti di cui all'art. 22 della citata L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.).

⁸ Punto 28 osservazione n. 137, accolta.

⁹ Punto 28 osservazione n. 137, accolta.

¹⁰ Articolo aggiunto in conseguenza al parere dell'U.Op. 4.2 del Servizio 4/DRU n. 14 del 01/12/2017, condiviso dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), che di seguito, per stralcio, si riporta: "... omissis... le aree stralciate saranno classificate zona "E" di verde agricolo. Ciò anche, per come considerato nella proposta di parere n 2 del 20.02.17 del servizio 4/DRU "...di non aggravare ulteriormente le consolidate realtà modicane..." nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 ... omissis".

La codifica **E3** viene effettuata per comodità di lettura.

Prescrizioni particolari: Per queste zone (E3) è previsto un **intervento minimo** di mq. 10.000, secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n. 57/2017.

V - ZONE PER IMPIANTI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 55 Zona F (Fe) - Servizi territoriali esistenti (Fe)

Definizione: Si tratta delle parti di territorio comunale interessate dalla presenza di impianti di interesse urbano e territoriale esistenti.

Art. 56 Zona Fe - Servizi territoriali esistenti

Definizione: Le aree comprese in questa zona sono costituite da attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale esistenti per le quali è possibile intervenire con operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e completamento nei limiti dei parametri di seguito previsti:

Indici di zona: Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 3 mc/mq.

Altezza massima consentita: mt. 15. E' possibile derogare agli indici e i parametri edilizi in conseguenza di diverse disposizioni a carattere regionale o nazionale.

Art. 57 Zona F1 - soppresso

Art. 58 Zona F2 - soppresso

VI - ZONE PER SERVIZI DI QUARTIERE

Art. 59 Zona Sp - Servizi di standard

Definizione: Comprendono le aree interessate dall'esistenza di servizi di quartiere.

Art. 60 Zona Sp -Servizi di quartiere esistenti o di progetto

Definizione: Queste zone, destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive sono suddivise, con riferimento al D.M. 02/04/1968 in:

- a) aree per l'istruzione: asili nido (An); scuole materne (Sm); scuole elementari (Se); Scuola media (Si);
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose (Cb); culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Ap);
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (Va) e lo sport (As);

- d) aree per parcheggi, in aggiunta alle superfici per parcheggi privati computate nella misura di mq. 10/mc.100 di costruzione, (P).

In osservanza del disposto del p.to 6 lett. A) della Circolare n°2179 dell'Ass. Reg.le Terr. Amb., lo standard minimo di 18mq/ab per aree Sp negli insediamenti previsti nelle zone di espansione residenziale, è così ripartito:

- a) mq 4,50 per abitante di attrezzature scolastiche;
- b) mq 2,00 per abitante di attrezzature comunitarie;
- c) mq 9,00 per abitante di verde e attrezzature sportive;
- d) mq 2,50 per abitante di parcheggi;

Distanza tra fabbricati: pari all'altezza del più alto tra gli edifici prospicienti.

Arretramento dai confini: pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente e comunque non inferiore a m.5.

VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 61 Aree vincolate (L.1089/39), Parco Archeologico, Vincolo boschivo, Vincolo di inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia (art.15 L.R.78/76), Fasce di rispetto, Zone di frana, Zone umide (L. 431/85).

Definizione: Si tratta di parti di territorio sottoposte a regimi di tutela in cui qualsiasi attività di trasformazione del territorio è proibita o sottoposta a procedura di controllo da parte degli Enti competenti.

Art. 62 Zone di interesse archeologico Legge 431/85

Definizione: comprende le aree segnalate dalla Soprintendenza ai beni Archeologici competente per territorio dove prima di qualsiasi intervento di modifica del territorio dovrà procedersi a verifica e controllo dell'eventuale giacimento, così come da elenco allegato alla nota prot. 898 del 25.10.94 della Soprintendenza di Ragusa sezione Beni Archeologici, qui di seguito riportato:

- n° 7 - Caitina - villaggio preistorico - abitato bizantino,
- n° 8 - Miglifulo - ruderi villaggio bizantino,
- n° 9 - Bosco- ruderi villaggio bizantino,
- n° 10 - Cipolluzza- insediamento e necropoli bizantina,
- n° 11 - Rossabbia- insediamento e necropoli bizantina,
- n° 12 - Michelica- necropoli bizantina,

- n° 13 - Michelica - Palazzetti - case bizantine,
- n° 14 - Gisana- case bizantine,
- n° 15 - Cassero - villaggio megalitico bizantino,
- n° 16 - Cava dei servi- villaggio e necropoli preistorico con Dolmen,
- n° 17 - Valentino -insediamento preistorico,
- n° 18 - Monserrato- abitato rupestre preistorico,
- n° 19 - Rocciola - tombe romane,
- n° 20 - Treppiedi - fattoria e necropoli romana,
- n° 21 - Calicantone - villaggio preistorico,
- n° 22 - Serrapero - resti di casa bizantina,
- n° 23 - Piazza S. Teresa - sepolcro tardo bizantino,
- n° 24 - Punta religione- insediamento preistorico e tardo antico,
- n° 25 - S. Giuseppe - timpone chiesa rupestre,
- n° 26 - Via Resistenza Partigiani n.ri 210, 230 - catacombe cristiane,
- n° 27- Castello di Modica- resti,
- n° 28 - Favarottella- necropoli preistorica,
- n° 29 - Cava Ispica- Lardereria- catacomba cristiana,
- n° 30 - Cava Ispica - S. Nicola- chiesa rupestre,
- n° 31 - Cava Ispica- grotta dei santi,
- n° 32 - Cava Ispica - grotte casute,
- n° 33 - Poggio Salnistro - Spezeria- chiesa rupestre.

Art. 63 Aree vincolate ai sensi della L. 1089/1939

Definizione: Comprende le aree che presentano insediamenti e reperti di interesse paleontologico, preistorico e riferite alle antiche civiltà, individuati dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente per il territorio e vincolati ai sensi degli artt. 1, 2, 3 e 21 della L.1089 del 1939 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico), così come da elenco allegato alla nota prot. 898 del 25.10.94 della Soprintendenza di Ragusa sezione Beni Archeologici, qui di seguito riportato:

- n° 1 - Modica- chiesa bizantina di S. Nicola,
- n° 2 - Modica - Vignazza - villaggio e necropoli preistorica,
- n° 3 - Baravitalla- villaggio e necropoli preistorica,
- n° 4 - Cava Ispica- S.Pancrati- chiesa bizantina,

n° 5 - Cava Ispica- convento e abitato rupestre bizantino,

n° 6 - Pisciotta - Ciarciolo - villaggio preistorico.

Art. 64 Parco archeologico

Definizione: E' costituito dal parco di Cava d'Ispica, così come individuato nella cartografia fornita dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Siracusa e riportata nelle tavole dello stato di fatto e di azionamento del Piano Regolatore Generale.

Art. 65 Vincolo ambientale art. 1 Legge 431/85 e Legge 1497/1939

Definizione: trattasi dei fiumi e torrenti e delle zone di cava in cui torrenti scorrono, che per la loro particolarità ambientale devono essere vincolati ai sensi della superiore legge sino alla redazione dei piani paesistici.

Art. 66 Vincolo boschivo e di inedificabilità entro i 150 ml dalla battigia (art.15 L.R.78/76)

Definizione: Si tratta del territorio caratterizzato dalla presenza di boschi, così come individuati nello "Studio Agricolo Forestale" costituente parte integrante del progetto di Piano Regolatore Generale, e della fascia di territorio compresa entro i 150 mt. dalla battigia del mare per i quali sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta.

Prescrizioni particolari: L'inedificabilità entro i 150 mt. dalla battigia non si applica nelle zone urbanistiche A e B nonché in caso di realizzazione di opere volte alla diretta fruizione del mare (art.15 L.R.78/76).

Art. 67 Fasce di rispetto

Si tratta delle fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia; si hanno le seguenti fasce di rispetto:

1. Fasce di rispetto dei boschi:

1.1 Boschi con estensione da 1 a 2 ettari: ml. 75

1.2 Boschi con estensione da 2,01 a 5 ettari: ml. 100

1.3 Boschi con estensione da 5,01 a 10 ettari: ml. 150

1.4 Boschi con estensione superiore a 5 ettari: ml. 200

2. Fasce di rispetto del depuratore: ml. 100

3. Fasce di rispetto della ferrovia: ml. 30

4. Fasce di rispetto cimiteriali: ml. 100
5. Fasce di rispetto stradali: ml. 20 (strade di tipo E e di tipo F) ml. 30 (strade di tipo C)
6. Fasce di rispetto autostradale: ml 60
7. Fasce di rispetto dal parco archeologico di Cava d'Ispica: ml. 200

Destinazione di zona: Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di P.R.G., sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti stradali e percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione.

Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5 metri dal ciglio della strada.

Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni.

E' ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per le aree di pregio paesaggistico è fatto divieto di intervenire con qualsiasi intervento che possa alterare il giacimento sino a che la Sezione Archeologica della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali della Provincia di Messina abbia portato a termine gli accertamenti necessari a definire eventuali aree da sottoporre a vincolo di inedificabilità assoluta;

Nelle more è fatto obbligo di sottoporre gli eventuali progetti al controllo dello stesso Ufficio.

Art. 68 Zone di frana

Definizione: Sono le seguenti zone individuate dallo "Studio geologico" e dalla "Integrazione geologica" del territorio costituente parte integrante del progetto di PRG e riportate nelle tavole di azionamento in conformità a quanto indicato nella Carta delle suscettività.

[68.1- Zone di frana interessate da crolli in atto](#)

Classificate come zone a "rischio geologico", in cui, per le condizioni morfologiche, idrografiche, geomorfologiche, strutturali e geomeccaniche, è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo.

[68.2 - Zone di frana soggette a pericolo di crolli localizzati](#)

idem come art. precedente.

[68.3 - Zone di frana con dissesti superficiali in atto o potenziali](#)

idem come art. precedente.

Art. 69 Zone umide e Zone di impluvio

[Zone umide](#)

Definizione: Comprendono il laghetto di Marina di Modica, la cui area è individuata nello "Studio agricolo forestale, e sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 1 della L.431/85.

[Zone di impluvio](#)

Definizione: Si tratta di zone che nella "Integrazione geologica" sono classificate a "rischio geologico" e inedificabili.

Tali zone, a cavallo degli impluvi dei corsi d'acqua, così come indicate nella Carta delle suscettività allegata alla Integrazione geologica, sono riportate con apposita notazione grafica nelle tavole di azzonamento in scala 1:2000.

Per tutti gli impluvi ricadenti nella cartografia in scala 1:10000, ove non è possibile, per la grandezza della scala, procedere a indicazioni grafiche di vincolo, è stabilita l'osservanza delle disposizioni di cui al R. D. 523/1904 e successive modificazioni.

Per tali zone è proibito qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, a meno di quelli necessari a prevenire eventuali dissesti idrogeologici.

Art. 70 Faglie

Definizione: Si tratta delle lineazioni strutturali tettoniche indicate nella Carta della suscettività allegata alla Relazione geologica integrativa e riportate nelle tavole di azzonamento.

Prescrizioni particolari: La presenza di faglie comporta limitazioni alla suscettività edificatoria, relativamente agli insediamenti ricadenti nell'immediato intorno di tali faglie; è fissata pertanto una fascia di rispetto e di non edificabilità di larghezza pari a:

a) mt. 10 (5+5), nel caso che in azzonamento siano previsti insediamenti con previsione di altezza dei fabbricati non superiore a m. 7,50;

b) mt. 20 (10+10), nel caso che in azzonamento siano previsti insediamenti con previsione di altezza dei fabbricati compresa tra 7,50 e 14,50 mt.

VIII - VIABILITÀ

Art. 71 Zone destinate alla mobilità

Definizione: Le zone destinate alla mobilità comprendono:

- a) strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi;
- b) strade private.

71.1 - Strade pubbliche

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azzonamento del P.R.G. ha valore precettivo, pertanto modifiche alla sede viaria e alle caratteristiche fissate dal PRG rappresentano Variante a quest'ultimo.

Prescrizioni particolari: Le strade di collegamento del centro e delle frazioni con le aree agricole del territorio comunale individuate catastalmente e riscontrabili nell'aereo fotogrammetria del PRG in scala 1:10000 e 1:2000 possono essere migliorate e ristrutturate nel tracciato e nella sede stradale, senza che questo comporti variante allo strumento urbanistico.

Le previsioni di nuova viabilità comprese nelle zone disattese o funzionali alle stesse sono da considerare disattese alla stregua delle aree servite.

71.2 - Strade private

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione può essere rilasciata solo a condizione che le strade stesse siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni del Comune.

In particolare per avere l'autorizzazione di cui sopra le strade private devono:

- a) avere sezioni, sottofondo, pavimentazione, illuminazione secondo le prescrizioni che dà l'Amministrazione Comunale;
- b) avere assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luridi con opportuni canali di fognatura (ove esista la rete fognante), e la cui sezione viene stabilita

dall'Amministrazione Comunale che prescrive inoltre il numero dei pluviali e dei pozzetti di ispezione;

c) avere gli edifici prospicienti su esse in regola per quanto concerne le prescrizioni delle presenti Norme in materia di cubatura e rapporto fra altezza e distacchi.

Per motivi di pubblica sicurezza, igiene, urbanistica, il Sindaco può sempre prescrivere, previo parere della Commissione Edilizia integrata, la chiusura con cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto dalle strade e dalle autostrade, si rimanda interamente a quanto stabilito dal D.L. n°285/92 (Nuovo codice della strada), dal D.P.R. n°495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.P.R. n°147/93 (Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli artt.26 e 28 del D.P.R. n°495/92), sia per quanto attiene alle nuove costruzioni e alle demolizioni e ricostruzioni, sia per quanto attiene alla edificazione dei muri di cinta.

IX - NORMA TRANSITORIA

Art. 72 Fabbricati in sanatoria

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente tra UTC e progettista, come previsto dall'art.8 del disciplinare d'incarico, sono risultati, all'interno di aree per servizi (di quartiere e territoriali) nuovi fabbricati per i quali l'UTC ha riscontrato l'esistenza di richiesta di condono edilizio.

Nelle aree a servizi corrispondenti è stato aggiunto un asterisco che indica la presenza di detti fabbricati. Per il rilascio della concessione in sanatoria l'UTC sottoporrà al Consiglio Comunale l'approvazione di una variante specifica che modifichi la destinazione dell'area in cui ricadono detti fabbricati, con le pertinenze di legge, da zona Sp o F a zona B0.

Inoltre l'UTC in fase di adeguamento della Variante Generale al P.R.G. ha presentato la documentazione inerente le concessioni rilasciate dal 1996 al 2003 che sono state riportate sia nelle tavole di Stato di Fatto che in quelle di Disciplina del Suolo e degli Edifici con apposita simbologia.

IX bis - NORME DI CHIARIMENTO

Art. 72 bis - Osservazioni accolte

Le osservazioni accolte che riguardino le zone disattese dal decreto non hanno efficacia.

Le osservazioni relative alle zone approvate vanno considerate nell'esame delle singole pratiche.

Nel caso di difformità tra le presenti norme ed il contenuto delle osservazioni accolte, queste ultime hanno prevalenza sulle prime.

Art. 72 ter - Prevalenza di norme

Nel caso di discordanza tra il regolamento edilizio e le presenti norme queste ultime hanno prevalenza sulle prime.

Nel caso di discordanza tra il regolamento edilizio, le presenti norme e norme di legge queste ultime hanno prevalenza sulle altre.