

**PIANO REGOLATORE GENERALE DI VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA)**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1**

Contenuti e campo di applicazione del PRG

Le norme del PRG e gli elaborati grafici di cui al successivo articolo disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione delle attrezzature e degli impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti trasformazione del territorio comunale, ai sensi della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e succ. mod. ed int. e della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71 e succ. mod. ed int.

Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto con il Regolamento Edilizio.

Le norme del PRG valgono in quanto non in contrasto con norme di legge, ivi comprese quelle che disciplinano l'attività edilizia in zona sismica.

**ART. 2**

Elaborati costitutivi del PRG

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione
- 2 Relazione geologica
- 3 Relazione sulla studio agricolo- forestale l.r. 15/91
- 4 Schemi Regionali
- 5 Dati Abitativi - Attività economica e condizione professionale - dati popolazione
- 6 Stato di fatto 1: 2.000
- 7 Stato di fatto 1:10.000
- 8 Caratteristiche e destinazione degli edifici ed attività commerciale
- 9 Consistenza edilizia
- 10 Conservazione edilizia

- 11 Zone territoriale omogenee 1:10.000
- 12 Destinazione d'uso del centro abitato 1:2.000
- 13 Destinazione d'uso del centro abitato - pericolosità sismica - geologica 1:2.000
- 14 Norme di Attuazione
- 15 Regolamento Edilizio

Fanno parte integrante del P.R.G. le prescrizioni esecutive di cui all'art. 2 L.R. 71/78 e art. 3 L.R. 15/91.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PRG**

### **CAPO I: INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

#### **ART. 3**

##### Strumenti urbanistici attuativi

L'attuazione del PRG è assicurata attraverso i seguenti strumenti urbanistici :

- a) Piano Particolareggiato (PP)
- b) Piano di Recupero (PR)
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
- d) Prescrizioni Esecutive (PPEE)
- e) Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico (PPRU)
- f) Piano di Lottizzazione (PdL)

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del PRG, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **ART. 4**

##### Piano Particolareggiato (PP)

Il Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica - redatto ai sensi della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e succ. mod. ed int. e della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71 e succ. mod. ed int. - può essere redatto su qualsiasi zona omogenea del territorio comunale.

## **ART. 5**

### **Piano di Recupero (PR)**

Il Piano di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata - redatto ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71 - può riguardare le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente .

Le zone di recupero individuate ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 sono costituite dalle zone omogenee A e B del presente PRG.

## **ART. 6**

### **Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)**

Il Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), di iniziativa pubblica - redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e succ. mod. ed int. - può riguardare la zona omogenea D.

## **ART. 7**

### **Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico (PPRU)**

Il PRG recepisce le prescrizioni del Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico (PPRU) dell'abusivismo edilizio redatto ai sensi del Capo terzo della L.R. 37/85 ed approvato dal Consiglio Comunale.

Il PPRU suindicato assume, pertanto, valore di strumento urbanistico preventivo del PRG in quanto compatibile con le tavole di progetto e con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di eventuali discordanze prevalgono le prescrizioni e gli elaborati grafici del PRG.

Modifiche alle previsioni del PPRU potranno essere adottate con apposite varianti urbanistiche alla scala e con le specificazioni di intervento adeguate a livello di Piano Attuativo.

## **ART. 8**

### **Piano di Lottizzazione (PdL)**

Il Piano di Lottizzazione (PdL) convenzionata, di iniziativa privata - redatto ai sensi della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e succ. mod. ed int. - può riguardare le zone residenziali C, le zone produttive e commerciali D.

La superficie minima di intervento è fissata dalle norme di riferimento delle diverse zone omogenee di cui al successivo Titolo III. Può essere ridotta in presenza di validi e comprovati motivi (ad es. la presenza di lotti già edificati o altro) espressamente indicati nella delibera di approvazione da parte del C.C.

La realizzazione degli interventi previsti dai Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione comunale e le proprietà interessate, riguardante: la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e la cessione (o la monetizzazione) di quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria, i modi ed i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e tutti gli altri oneri ed obblighi a carico del lottizzante.

Il contenuto della convenzione è quello fissato dal Regolamento Edilizio.

Nella formazione/attuazione dei PdL è obbligatoria la cessione delle aree per standard nella misura di 18 metri quadri/abitante.

La corrispondenza abitanti/volume è fissata in 100 metri cubi/abitante.

E' possibile monetizzare esclusivamente le quote di standard che non risultino concretamente realizzabili e/o necessari *in loco*.

Sono sempre dovute, pertanto le quote di verde pubblico e di parcheggio, mentre le quote relative alle attrezzature scolastiche ed ai servizi di interesse comune sono monetizzabili ovvero convertibili in aree da destinarsi a verde pubblico.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

## **ART. 9**

### **Prescrizioni Esecutive (PPEE)**

Il PRG è dotato di Prescrizioni Esecutive (PPEE) che costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione in esecuzione del disposto dell'articolo 2 della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71 e dell'articolo 3 della Legge Regionale 15/1991.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone normate da PP.EE. è subordinato a quanto previsto nell'art. 4 della L.R. 15/1991.

## **CAPO II: INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

### **ART. 10**

Attuazione degli interventi pubblici con progetti di OO.PP.

Gli interventi pubblici su aree destinate dal PRG ad attrezzature, infrastrutture ed urbanizzazioni si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica con le modalità e le prescrizioni di cui al successivo Titolo III, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale.

Alle prescrizioni del PRG possono essere apportate deroghe motivate in sede di approvazione del progetto di Opera Pubblica da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 1, comma quinto, della L. 3 gennaio 1978 n. 1.

### **ART. 11**

Concessione o Autorizzazione

Il PRG si attua mediante Concessione edilizia o Autorizzazione edilizia, nei modi e nei termini previsti dalla Legge 28 Gennaio 1977 n. 10, dalle leggi regionali vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, nelle aree urbanizzate e non soggette all'obbligo di strumento urbanistico preventivo come specificato nel successivo Titolo III.

La Concessione edilizia può essere rilasciata anche in aree parzialmente o totalmente prive di urbanizzazioni nei casi previsti dal successivo Titolo III.

Per gli interventi per cui non è prevista la concessione edilizia o la autorizzazione è obbligatoria la comunicazione all'Amministrazione comunale nei modi previsti dal Regolamento Edilizio, quando non diversamente disposto dalle norme di cui al successivo Titolo III.

**TITOLO III:**  
**DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

**ART. 12**

Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- A Centro Storico
- B Zona di completamento
- C1 Zona residenziale di espansione
- C2 Zona residenziale di espansione a edilizia sparsa
- C3 Zona residenziale di villeggiatura
- D Zona artigianale o semiindustriale
- E Zona agricola
- F Zona delle attrezzature
- Fp Zona del Parco Urbano
- Ft Zona per insediamenti turistico-ricettivi
- Fc Zona della commercializzazione esposizione e vendita di prodotti agricoli e derivati tipici locali.

**ART. 13**

Zona A: Centro Storico

Comprende la parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale, delimitata secondo le indicazioni nella planimetria della scheda CSU allegata e così come delimitata nella Tavola 12 sostitutiva.

Nel Centro Storico gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e

attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato.

La zona del Centro Storico si attua a mezzo di Piani Particolareggiati (PP) ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata

Il Piano Particolareggiato, oltre ai contenuti prescritti dall'art. 9 della L.R. 28 dicembre 1978 n. 71, dovrà prevedere, inoltre:

- le destinazioni d'uso di tutti gli edifici;
- gli interventi di restauro e ripristino di tutte le facciate prospicienti su spazi pubblici con l'indicazione delle tecniche di intervento, dei materiali e dei colori (Piano del colore) da impiegare e con particolare riguardo alla sistemazione degli impianti tecnologici;
- gli edifici per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione con i caratteri della tipologia originaria dell'unità edilizia o, nel caso di assenza di documentazione storica, con i caratteri derivanti dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica;
- gli edifici per i quali è ammesso l'accorpamento di più unità edilizie al fine di garantire dimensioni ottimali degli alloggi;
- il catalogo degli elementi architettonici e decorativi presenti (stipiti, architravi e archivolti, lesene, colonne, portali, cornici, mensole etc);
- le tipologie di ripristino o di nuova esecuzione degli elementi architettonici sopradetti;
- gli interventi di ripristino o di nuova destinazione d'uso degli edifici di particolare rilevanza storica, artistica o ambientale;
- le tipologie di ripristino delle pavimentazioni degli spazi pubblici.

Nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico

#### **ART. 14**

##### **Prescrizioni particolari nel Centro Storico**

Nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati (PP) o dei Piani di Recupero (PR), sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonchè di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 della citata L.R. 28 dicembre 1978 n. 71, che dovranno essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando i caratteri della tipologia originaria dell'unità edilizia o, nel caso di assenza di documentazione storica, con i caratteri derivanti dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica.

Gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del Centro Storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena e gli intonaci plastici nel rifacimento dei prospetti).

Gli Enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero Centro Storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti. E' escluso l'utilizzo di modelli falsi antichi e di impianti a palo a stelo curvato.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio. Non sono ammesse

insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie, dei tabacchi.

Le vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

## **ART. 15**

### **ZONA B: Zona di completamento**

Gli interventi edilizi sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa attraverso il recupero e la ristrutturazione di unità edilizie di modeste dimensioni ed alla salvaguardia delle caratteristiche storico ambientali dell'area.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, cliniche private.

Le previsioni del PRG nella zona B si attuano con intervento edilizio diretto o Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti con una superficie fino a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9 metri cubi/metro quadro;

- nei lotti con una superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq il volume massimo consentito è di 1000 metri cubi;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 metri cubi/metro quadro;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 11 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,8;
- gli eventuali distacchi tra edifici con pareti finestrate, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie non superiore a 9 metri quadri) le distanze tra pareti cieche saranno non inferiori a 5.00 metri.

Nella zona B sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 20 della L.R. 28 dicembre 1978 n. 71 attraverso la redazione di Piani di Recupero (PR) che prevedano:

- una superficie di intervento superiore a metri quadri 300;
- accorpamenti di unità immobiliari;
- cessioni di aree per spazi pubblici non inferiori al 10% dell'area di intervento

I Piani di Recupero di cui al precedente comma potranno prevedere l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiaria superiori ai 5 metri cubi/metro quadro e fino al 70% delle densità di zona preesistenti ai sensi del quarto comma dell'art. 7 del D.M. 1444/68.

## **ART. 16**

### ZONA C1: zona residenziale di espansione

La zona C1 comprende le aree in parte già edificate e di espansione.

La zona C1 si attua a mezzo di interventi edilizi diretti solo in presenza di lotti interclusi e delle urbanizzazioni.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti solo in presenza delle urbanizzazioni.

La nuova edificazione, anche a seguito di demolizione è subordinata alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 1000 metri quadri.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, servizi sociali, servizi di ristoro e/o di svago, attività professionali.

Nell'ambito dei PDL l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000
  - indice di fabbricabilità territoriale (*It*): 1,20 metri cubi/metri quadri;
  - distanza minima tra i fabbricati m. 10,50 o in aderenza ,
  - distanza minima delle pareti finestrate dal confine: m. 5,25
  - rapporto di copertura (*Rc*): 1/4 del lotto di pertinenza
  - altezza massima: metri 10,50 e non più di tre elevazioni fuori terra
  - distanza dalle strade : metri 5,00
  - costruzioni accessorie: 1/10 della superficie, altezza massima metri 3,00, densità massima 0,25 mc/mq.
- Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti:  
 manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

#### **ART. 17**

##### ZONA C2: zona residenziale di espansione a edilizia sparsa

La zona C2 comprende aree di edilizia con tipologia a case isolate.

Nella zona C2 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 2.000 metri quadri.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, servizi sociali, servizi di ristoro e/o di svago, attività professionali

Nell'ambito dei *PdL* l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 2.000
- indice di fabbricabilità territoriale (*It*): 0,50
- altezza massima: metri 10,50 e non più di tre elevazioni fuori terra
- distanza minima tra i fabbricati m. 10,50 o in aderenza ,
- distanza minima delle pareti finestrate dal confine: m. 5,25
- distanza dalle strade : metri 5,00
- rapporto di copertura: 1/8 della superficie del lotto
- costruzioni accessorie: 1/10 della superficie, altezza massima metri 3,00, densità massima 0,25 mc/mq.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

## **ART. 18**

### **ZONA C3: zona residenziale di villeggiatura**

La zona C3 comprende aree di edilizia stagionale di villeggiatura.

Nella zona C3 le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti per le costruzioni esistenti ed a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata con una superficie minima di intervento pari a 5.000 metri quadri.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

residenza, servizi complementari alle attività turistiche, servizi di ristoro, residenze speciali, attrezzature per lo sport e il tempo libero, parcheggi.

Nell'ambito dei *PdL* l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 1000
- indice di fabbricabilità territoriale (*It*): 0,20
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra
- distanza minima tra i fabbricati m. 10,50
- distanza minima delle pareti finestrate dal confine: m. 5,25
- rapporto di copertura: 0,10
- dotazione di verde pubblico attrezzato: 15 metri quadri per abitante insediato.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Per gli edifici esistenti gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

## ART. 19

### ZONA D 1: zona artigianale e semindustriale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) edifici ed impianti per attività produttive artigianali e industriali di qualsiasi genere purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e succ. mod. ed int.
- b) esercizi commerciali, supermercati, grandi magazzini, pubblici esercizi
- c) depositi e magazzini per attività commerciali all'ingrosso
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e locali di esposizione e vendita
- e) centri direzionali commerciali e sedi di servizi finanziari, postali e telematici
- f) distributori di carburanti per autotrazione e relativi manufatti edilizi
- g) attrezzature sportive, ricreative e zone di verde attrezzato.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di strumenti urbanistici preventivi ovvero a mezzo di interventi edilizi diretti.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento metri quadri 4.000
- lotto minimo: metri quadri 1.000
- indice di fabbricabilità fondiaria (*If*): 2 metri cubi/metro quadro
- rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/2
- altezza massima: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali
- distacchi dai confini: metri 5,00
- distanza dal filo stradale: metri 10,00
- parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto
- verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto.

Nel caso di Piano di Lottizzazione (PdL) convenzionata i lottizzanti devono cedere al Comune, oltre alle aree relative alla viabilità, superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi per una superficie non inferiore al 10% dell'intera area oggetto del PdL.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere dei lotti con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a

verde da adottare. Nel caso di accesso da strade statali e provinciali dovranno essere previsti appositi accessi canalizzati.

I PdL potranno interessare superfici inferiori ai 4.000 metri quadri nel caso di lotti interclusi tra edifici e/o viabilità.

Su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria con superfici inferiori a 1.000 metri quadri sono consentiti interventi edilizi diretti per nuovi insediamenti nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo ad esclusione del lotto minimo e con la cessione gratuita al Comune di superfici da destinare a verde pubblico e/o a parcheggi per una superficie non inferiore al 10% dell'intero lotto.

Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti :

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente

b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo.

Le previsioni del PRG possono anche attuarsi a mezzo di Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.) unitario per tutta la zona.

Nell'ambito del P.I.P. l'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri previsti per i PDL.

Le Concessioni edilizie relative ad impianti per attività insalubri e/o nocive potranno essere rilasciate a condizione che vengano disposti i provvedimenti necessari per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo ed acustico a tutela della salute pubblica.

## **ART. 20**

### **ZONA E: del verde agricolo**

La zona E riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.

2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali

3) allevamenti di animali non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma

4) attività di agriturismo e di turismo rurale e piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;1

b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 metri cubi/metro quadro
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra
- distanza minima dei confini: metri 10,00
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 2 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 6,00 in unica elevazione fuori terra ad esclusione di impianti e volumi tecnici speciali;
- distacchi minimi tra fabbricati: metri 20,00;
- distacchi minimi dai confini: metri 15,00;
- distacchi minimi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'Art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n.495.

Per gli edifici di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue.

In zona agricolo-produttiva è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività é

consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati é ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00
- altezza massima: metri 3,50
- distanza minima dai confini: metri 10,00.

## **ART. 21**

### Attività di agriturismo e di turismo rurale

Le attività di agriturismo e di turismo rurale sono consentite nelle zone territoriali omogenee E.

In queste zone è consentita anche la realizzazione di attività di turismo equestre e di equiturismo e la realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi, nonché i relativi servizi di ristoro.

Le attività di agriturismo sono disciplinate dalla L.R. 9 giugno 1994 n. 25 e dalla relativa Circolare 22 settembre 1994 n. 167.

Quando la destinazione d'uso è riferita ad attività di "agriturismo" e/o di "turismo rurale" sono ammessi interventi di ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla realizzazione di impianti tecnologici e di servizi che consentano una migliore fruizione degli edifici.

Sono altresì ammessi aumenti di volume nella misura del 30% del volume esistente, e comunque per non più di 300 metri cubi (art. 23 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed int.).

Quando l'intervento interessa manufatti di carattere storico-architettonico, su conforme parere della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali i volumi aggiuntivi possono realizzarsi in aderenza sui lati degli edifici più opportuni e, in nessun caso, sui fronti principali.

Gli interventi debbono essere, in ogni caso, compatibili con la tutela dei manufatti storico-architettonici e di valore etno-antropologico e debbono prestare particolare attenzione alla salvaguardia ed alla qualificazione degli spazi aperti di pertinenza, ivi compresi i cortili, le siepi, i muretti di recinzione e le strade di accesso.

Qui di seguito si riporta l'elenco dei manufatti sui cui gli interventi dovranno essere subordinati al preventivo parere del Sovrintendenza ai Beni culturali:

- Abbeveratoi (n. 2);
- Casa Ramau;
- Fattoria Cascio;

- Cimitero;
- Masseria Traversa;
- Mulino ad acqua Orofina.

## **ART. 22**

### ZONA F: delle attrezzature

Le zone classificate F di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso di uso pubblico comprende le seguenti destinazioni:

- attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo)
- attrezzature d'interesse comune (amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e religiose)
- verde pubblico attrezzato

Le previsioni del PRG relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica ovvero di interventi edilizi diretti ovvero mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 4/96 così come modificati dall'art. 16 della L.R. n. 22/96.

L'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico é ammesso solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

I parametri urbanistici vanno riferiti alla normativa di settore relativa alle specifiche destinazioni d'uso.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde alberato o ad attività complementari.

## **ART. 23**

### ZONA Fp: Zona del Parco Urbano

La destinazione a Parco Urbano è finalizzata alla salvaguardia degli aspetti ambientali dell'area ed alla realizzazione di giardini ed attrezzature per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di progetto di opera pubblica unitaria riguardante l'intera superficie.

Qualora si ritenga di consentire l'attuazione delle previsioni di PRG anche con il concorso dei privati, ciò potrà avvenire a mezzo di Piano del Parco Urbano con caratteristiche di Piano Particolareggiato che

dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato, e le relative prescrizioni esecutive. In particolare il Piano del Parco Urbano dovrà prevedere la sistemazione agronomica dei terreni e la definizione delle essenze vegetali da impiantare.

Il Piano del Parco Urbano dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,02
- rapporto massimo di copertura: 0,025
- parcheggi: 1/100 della superficie di intervento
- altezza massima: metri 4,50 in unica elevazione fuori terra.

## **ART. 24**

### ZONA Ft: zona per insediamenti turistico-ricettivi

La zona Ft1 comprende aree destinate ad insediamenti turistico-ricettivi situate in prossimità del Parco Urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27 limitatamente a: alberghi, motels, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere
- b) edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi)
- c) attrezzature sportive sia al coperto che all'aperto
- d) servizi complementari (uffici postali e telefonici, agenzie bancarie, pronto soccorso etc)

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 metri cubi/metro quadro
- rapporto di copertura massimo: 1/5
- altezza massima: metri 11,00
- distanza minima dai confini: metri 10,00
- parcheggi: 10 metri quadri / 50 metri cubi

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da mantenere e/o da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Il rilascio delle Concessioni edilizie per insediamenti turistico - ricettivi è subordinato alla trascrizione della destinazione d'uso con vincolo ventennale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## ART. 25

**Fc** (zona per la commercializzazione esposizione e vendita di prodotti agricoli e derivati tipici locali)

Le zone Fc sono destinate a servizi speciali di interesse generale comunale e intercomunale.

La realizzazione e gestione delle attrezzature ed impianti potrà avvenire per iniziativa sia pubblica che privata o di società miste pubbliche e private costituite nelle forme di legge.

Ogni realizzazione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

Sono ammesse tutte le destinazioni connesse e a servizio dell'uso agricolo del territorio (museo, mercato dell'agricoltura e/o dell'artigianato, centro polivalente culturale, sale conferenze, attività scolastiche ect.) con annessi servizi di ristorazione, bar, chioschi, impianti tecnici e servizi igienici.

Ed altresì ammessa la destinazione ad attrezzature turistiche e/o agrituristiche con relativi servizi.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di piano particolareggiato o di piano per gli insediamenti produttivi oppure per parte di essa con progetto di opera pubblica..

Nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi l'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento metri quadri 4.000
- lotto minimo: metri quadri 1.000
- indice di fabbricabilità territoriale (*It*): 2.5 metri cubi/metro quadro
- rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/2
- altezza massima: metri 10,50 e non più di tre elevazioni fuori terra, fatta eccezione per impianti e volumi tecnici speciali
- distacchi dai confini: metri 5,00
- distanza dal filo stradale: metri 10,00
- parcheggi: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto
- verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto.

Nel caso di Piano di Lottizzazione (PdL) convenzionata i lottizzanti devono cedere al Comune, oltre alle aree relative alla viabilità, superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi per una superficie non inferiore al 10% dell'intera area oggetto del PdL.

Il progetto di PdL dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere dei lotti con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare. Nel caso di accesso da strade statali e provinciali dovranno essere previsti appositi accessi canalizzati.

Su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria con superfici inferiori a 1.000 metri quadri sono consentiti interventi edilizi diretti per nuovi insediamenti nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo ad esclusione del lotto minimo e con la cessione gratuita al Comune di superfici da destinare a verde pubblico e/o a parcheggi per una superficie non inferiore al 10% dell'intero lotto.

Sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici ad uso residenziale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti :

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definito dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente

b) ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni e ricostruzioni nel rispetto dei parametri urbanistici definiti nel presente articolo ad esclusione del lotto minimo.

## **ART. 26**

### **Zone di interesse archeologico**

Nelle aree e nei siti di interesse archeologico tutte le attività di trasformazione del territorio, ivi compresi i movimenti di terra, sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

## **ART. 27**

### **Zona della Riserva orientata di Monte Cane**

L'area della Riserva orientata comprende le unità paesaggistiche di Monte Cane. Essa è finalizzata a garantire l'equilibrio fra la tutela dell'ambiente naturale, la salvaguardia e la valorizzazione degli aspetti paesistici dell'area, nonché la realizzazione degli interventi destinati alla migliore fruizione sociale.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato, che dovrà definire le specifiche destinazioni d'uso delle aree, le tipologie di intervento pubblico e/o privato e le relative prescrizioni esecutive.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere supportato da apposito studio idrogeologico e prevedere la sistemazione idraulico - forestale dei terreni con l'applicazione di tecniche naturalistiche e la definizione delle essenze vegetali da impiantare.

In particolare dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature per il tempo libero con funzioni sociali, educative e ricreative, di attrezzature turistiche e di servizi complementari, nonché delle attrezzature per campi naturalistici, della sentieristica e degli spazi attrezzati per il godimento delle bellezze naturali e paesaggistiche.

Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentite le attività previste dal Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 970 del 10.6.1991 e dalla L.R. n.98 del 6.8.1991

## **ART. 28**

### Tutela delle aree di interesse ambientale

Nelle more della formazione del Piano Paesistico Regionale, che potrà disporre ulteriori e specifiche modalità di tutela, il PRG recepisce i vincoli di cui alla L. 8 agosto 1985 n. 431 per la tutela dei fiumi, dei torrenti, e dei boschi. Nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri individuati le attività di trasformazione del territorio sono sottoposte ad apposita autorizzazione (nulla-osta) da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le zone entro i 200 metri lineari circostanti ai boschi e alle fasce boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 29 giugno 1939 n. 1497.

## **TITOLO V**

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

## **ART. 29**

### Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto attiene ai parametri urbanistici ed edilizi, oltre a quanto contenuto nel Regolamento edilizio valgono le seguenti definizioni:

1. *Sc* = *Superficie coperta*

Area - espressa in metri quadri - rappresentata dalla proiezione orizzontale sul lotto dei volumi edilizi.

2. *Rc* = *Rapporto di copertura (Sc/Sf)*

L'aliquota della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

### 3. *H = Altezza del fabbricato*

L'altezza massima fra quelle dei vari fronti del fabbricato - espressa in metri lineari - misurata dal piano del terreno sistemato al piede del fronte fino all'estradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione fino al 35% l'altezza massima va misurata dal piano del terreno sistemato al piede del fronte fino alla intersezione del piano del fronte con il piano dell'estradosso della copertura inclinata.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% l'altezza massima va misurata dal piano del terreno sistemato al piede del fronte alla media fra linea di colmo e intersezione del piano del fronte con il piano dell'estradosso della copertura inclinata.

### 4. *V = Volume fondiario*

Volume complessivo costruibile sul lotto dato dal prodotto fra la superficie fondiaria  $S_f$  e l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ . Comprende le parti fuori terra della costruzione con esclusione dei volumi tecnici.

### 5. *Distanze minime tra fabbricati*

Distanza minima tra pareti o parti di pareti, di cui almeno una finestrata, pari alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10.00, salvo nei casi espressamente indicati negli articoli seguenti e, in ogni caso, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DM 24/1/86 concernente norme per le costruzioni nelle zone sismiche e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5.00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5.00.

### 6. *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà*

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5,00, fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

Qualora le norme della zona omogenea lo prevedano è ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o per accordo con i proprietari confinanti o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

### **ART. 30**

#### Misure di salvaguardia

A datare dall'adozione del PRG da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L. 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

COMUNE DI VENTIMIGLIA DI SICILIA

PIANO REGOLATORE GENERALE-REGOLAMENTO EDILIZIO - PRESCRIZIONI ESECUTIVE  
NORME DI ATTUAZIONE

**INDICE**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.....	pag. 1
Art. 2 Elaborati costitutivi del P.R.G.....	“ 1

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I: INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Art. 3 Strumenti urbanistici attuativi.....	“ 2
Art. 4 Piano Particolareggiato (P.P.).....	“ 2
Art. 5 Piano di Recupero.....	“ 3
Art. 6 Piano per Insediamenti Produttivi.....	“ 3
Art. 7 Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico ( PPRU).....	“ 3
Art. 8 Piano di Lottizzazione (PdL).....	“ 3
Art. 9 Prescrizioni Esecutive ( PPEE).....	“ 4

CAPO II. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 10 Attuazione degli interventi pubblici con progetti di OO.PP.....	“ 5
Art. 11 Concessione o Autorizzazione.....	“ 5

TITOLO III.

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 12 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee.....	“ 6
Art. 13 Zona A: Centro Storico.....	” 6
Art. 14 Prescrizioni particolari nel Centro Storico.....	” 7
Art. 15 Zona B: zona di completamento.....	“ 9
Art. 16 Zona C1: zona residenziale di espansione.....	“ 10
Art. 17 Zona C2: zona residenziale di espansione a edilizia sparsa.....	“ 11
Art. 18 Zona C3: zona residenziale di villeggiatura.....	pag. 12

Art. 19 Zona D1: zona artigianale e semindustriale.....	“	13
Art. 20 Zona E del verde agricolo.....	“	14
Art. 21 Attività di agriturismo e di turismo rurale.....	“	16
Art. 22 F zona delle attrezzature.....	“	17
Art. 23 Zona Fp: Zona del Parco Urbano.....	“	17
Art. 24 Zona Ft: Zona per insediamenti turistico - ricettivi.....	“	18
Art. 25 Fc (zona per la commercial.espos.e vendita di prod. Agric.e derivati tipici locali) “		19
Art. 26 Zone di interesse archeologico.....	“	20
Art. 27 Zona della riserva orientata di Monte Cane.....	“	20
Art. 28 Tutela delle aree di interesse ambientale.....	“	21

## TITOLO V

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 29 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi.....	“	21
Art. 30 Misure di salvaguardia.....	“	23