

**COMUNE DI RIPOSTO**

## PIANO REGOLATORE

**- VARIANTE GENERALE 2002 -**

REDAZIONE ELABORATO

**FEBBRAIO 2003**

REVISIONE ELABORATO

**NOVEMBRE 2008**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
CON LE MODIFICHE E LE CORREZIONI INTRODOTTE DAL DECRETO  
DI APPROVAZIONE DIR. N°943/2008 D.R.U.  
G.U.R.S. N°50 DEL 31/10/2008

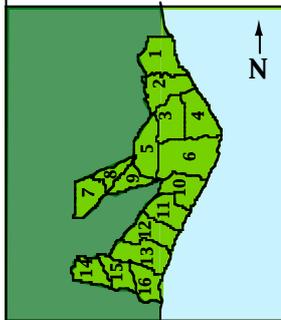
DATA DI CONSEGNA

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

AMBITO TERRITORIALE

**1-16**

RAPPORTO



PROGETTO UFFICIO TECNICO :

ARCH. S. CALI'

ARCH. S. SAVICA

FIRME :

COLLABORATORE ESTERNO : ARCH. R. GALATI

**COMUNE DI RIPOSTO**  
*(Prov. di Catania)*

*Piano regolatore generale*  
*(P.R.G. 2002)*

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**  
**ANNESSE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

*Progettisti*

*Arch. Salvatore Calì*

*Arch. Sebastiano Savica*

## **Art. 1 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del piano regolatore il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee secondo le disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

Tali zone sono indicate nelle accluse planimetrie in scala 1:10.000 e 1:2.000 del piano regolatore.

In caso di discordanza tra le planimetrie aventi scale diverse prevale l'indicazione riportata nella planimetria in scala 1:2.000.

Le destinazioni di zona sono inderogabili.

Sono considerate zone territoriali omogenee A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono considerate zone territoriali omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Sono ritenute parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Sono considerate zone territoriali omogenee C le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui al precedente comma.

Sono considerate zone territoriali omogenee D le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.

Sono considerate zone territoriali omogenee E le parti del territorio destinate ad uso agricolo. Esse non sono campite nei grafici del piano regolare annesso al presente regolamento.

Sono considerate zone territoriali omogenee F le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## **Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

In ciascuna zona l'edificazione è ammessa secondo il tipo edilizio per essa previsto.

Nelle zone omogenee residenziali indicate sono ammessi:

- a) negozi ed esercizi commerciali, magazzini e laboratori artigianali, a condizione che l'attività non sia pericolosa o nociva, ai sensi delle leggi vigenti e non sia in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- b) ambulatori e case di cura;
- c) studi professionali e pensioni;
- d) banche e grandi magazzini, teatri e cinematografi;
- e) attrezzature ricreative, assistenziali e di svago, autorimesse.

Le suddette attività sono soggette alle seguenti condizioni:

- 1) che la loro ubicazione non costituisca ostacolo alla circolazione dei veicoli e dei pedoni;
- 2) che non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle vigenti leggi igienico-sanitarie;
- 3) che non venga occupato suolo pubblico;
- 4) che non sia in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Dalle predette zone sono esclusi ospedali, sanatorie e cliniche, edifici di scuole medie superiori, stalle e scuderie, e tutti quegli edifici nei quali si debba esplicare un'attività che sia ritenuta, previo parere dell'AUSL in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In via eccezionale e nelle more che vengano realizzate altri PIP nelle aree artigianali attualmente individuate, è consentita l'attività inerente ai lavoratori di carrozzeria esistenti a condizione che la stessa venga svolta all'interno di spazi privati coperti e nell'assoluto rispetto delle norme vigenti in materia.

Nelle zone vincolate a verde pubblico è vietata l'edificazione; sono ammesse soltanto piccole costruzioni come chioschi per bibite e giornali e depositi di attrezzature e servizi. Sono altresì ammesse costruzioni accessorie agli impianti sportivi.

In tutte le zone è consentita la costruzione di edifici inerenti agli impianti telefonici, elettrici, radiotelevisivi e similari. Le caratteristiche dimensionali di detti edifici devono rispondere alle prescrizioni delle norme vigenti in materia e alle caratteristiche delle zone in cui ricadono.

Per le zone destinate all'edilizia popolare si applicano le norme previste dal piano adottato ai sensi della legge n.167 del 1962 e successive integrazioni e modificazioni.

Nell'ambito del piano delle zone destinate all'edilizia economica e popolare i rapporti massimi di cui all'art.17 - penultimo comma - della legge n.765 del 1967 sono fissati nella misura prevista dall'art.3 del D.M. 2 aprile 1968.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dall'art.20 della l.r. 27.12.1978 n.71.

E' ammesso il cambio di destinazione compatibile con la zona nei limiti della cubatura esistente per come determinata dal presente regolamento.

*In caso discordanza tra le presenti Norme tecniche di attuazione e disposizioni legislative, o nel caso di successiva entrata in vigore di norme legislative, queste devono intendersi prevalenti.*

### **Art.3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A**

*Nelle zone territoriali omogenee A gli interventi edilizi si attuano con l'osservanza delle finalità indicate dall'art.1 della L.R. 7/5/76, n.70 e delle prescrizioni dettate sia dall'art.39 della L.R. 31/3/72, n.19 - come modificato dall'art.28 della L.R. 26/5/73, n.21 ed integrato dall'art.21 della L.R. 21/12/78, n.71 - sia dall'art. 55 della medesima L.R. 27/12/78, n.71. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b e c dell'art.20 della L.R. 71/78; sono consentiti altresì gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art.20 (ristrutturazione edilizia), ad eccezione della demolizione e ricostruzione, previo parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. Le nuove edificazioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati ovvero, secondo le indicazioni di cui alla Circolare A.R.T.A. 3/2000, mediante piani di recupero ex legge 5 agosto 1978, n.457.*

Le costruzioni devono essere realizzate con fronte continuo verso la strada. Sono ammessi i risvolti dei corpi di fabbrica verso l'interno. Tali prescrizioni si applicano anche per le sopraelevazioni.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità edilizia fondiaria non deve superare quelle preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. È equiparata a nuova costruzione l'operazione di trasformazione con la quale si attua un mutamento di

destinazione. In tal caso il limite di densità e il rapporto di copertura sono quelli previsti dal comma successivo.

Per le nuove costruzioni e per le costruzioni previa demolizione la densità fondiaria non deve superare i 5 mc./mq. ed il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10 del lotto edificabile.

Per la costruzione della seconda elevazione fuori terra, ove il piano terreno sia stato costruito prima dell'adozione del vigente Regolamento ed in conformità alle disposizioni vigenti al momento della costruzione, il limite massimo di densità edilizia è di 5 mc./mq.

Le disposizioni di cui ai precedenti due commi hanno il valore di prescrizioni esecutive.

L'altezza massima è stabilita come segue:

- A) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- B) per le trasformazioni e le nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti ed in ogni caso non può superare i m.5 corrispondenti ad una elevazione fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di m.5, i m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di m.8 ed i m.12 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra nelle strade di larghezza maggiore di m.8. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi

edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Il distacco dei corpi di fabbrica interni dal limite di proprietà, nelle nuove costruzioni, deve essere non minore di metà della loro altezza.

Sono ammessi cortili e chiostrine.

Con i piani particolareggiati possono essere date prescrizioni diverse da quelle contenute nel presente regolamento.

Le concessioni edilizie per qualsiasi modificazione da eseguire nelle zone A non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla osta della soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

#### **Art. 4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B**

Nelle zone territoriali omogenee B è ammessa la costruzione continua o discontinua lungo il fronte verso strada.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mc/mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10 del lotto edificabile.

L'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.12 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra nelle zone B1 e di m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra nelle zone B2.

L'altezza massima non può comunque superare i m.5 corrispondenti ad una elevazione fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di m.5 e i m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra nelle strade di larghezza non maggiore di m.8.

E' prescritta per i nuovi edifici la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di m.5.

Sono ammessi cortili e chiostrine.

Nelle zone territoriali omogenee B, il Comune può autorizzare con singole concessioni, anche senza la preventiva autorizzazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto del limite massimo di densità e delle altre prescrizioni dettate dal presente Regolamento per le zone suddette, trasformazioni per i singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi che abbiano una superficie non

superiore a mq. 1000. Per le aree di superficie maggiore di mq. 1000 nell'ambito del piano di lottizzazione è ammessa una densità fondiaria che consenta di realizzare nel lotto o nei lotti edificabili complessivamente un volume di mc. 3500 pari al volume realizzabile nei lotti di superficie uguale a mq. 1000 ove non sia possibile realizzare tale volume con la densità fondiaria di 3,5 mc/mq. e sempre che non si superi la densità di 5 mc./mq.

Nei casi previsti dal comma precedente, ove i lotti abbiano una superficie non superiore a mq. 200, la densità massima è di 5 mc/mq.. Il rapporto di copertura è di 65/100 per i lotti estesi più di mq.120 e di 75/100 negli altri casi.

Se i lotti sono di superficie superiore a mq. 200 è consentita l'edificazione complessiva di mc.1000, ove l'applicazione del limite di densità previsto per le zone B (3,5 mc./mq.) non consenta di raggiungere la suddetta cubatura complessiva.

Per le costruzioni della seconda elevazione fuori terra, ove il piano terreno sia stato costruito o autorizzato prima del 10 aprile 1979 (data di entrata in vigore del p. di f.) ed in conformità alle disposizioni vigenti al momento della costruzione, il limite massimo di densità edilizia è di 5 mc/mq. e il rapporto di copertura è del 75%. In tale ipotesi, è consentito realizzare il volume complessivo di mc.720 per i lotti estesi mq.120, un volume minore in proporzione all'estensione del terreno per i lotti di superficie inferiore a mq. 120, il volume complessivo di mc.1000 per i lotti di superficie superiore a mq.120 ma estesi non più di mq.200.

Ove ragioni di carattere estetico richiedano che l'altezza della seconda elevazione fuori terra sia maggiore di m.3,30 la parte di costruzione eccedente i m.3,30, per i lotti di superficie non superiore a mq.200, non viene computata ai fini del calcolo del volume massimo raggiungibile purché il volume complessivo resti nei limiti previsti dalla legge reg. n.21/73. In tali casi, la maggiore altezza è ammessa anche in deroga alle disposizioni del comma 4 del presente articolo.

Il lotto è intercluso quando confina da tutti i lati con costruzioni o spazi pubblici o terreno comunque non edificabile o di pertinenza di costruzioni vicine.

Nelle zone territoriali omogenee B l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto di cui al punto 2) dell'art.9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Nelle zone B1 prospettanti sulle vie di confine con la zona territoriale omogenea A l'altezza massima non può superare l'altezza dell'edificio più alto esistente nella zona compreso nell'isolato che lo fronteggia, definito dall'art.10 della l.r. n.71/1978. Le concessioni edilizie relative non possono essere rilasciate senza il propedeutico nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali.

Nella zona territoriale omogenea B1, la densità fondiaria è elevata a 5 mc./mq., ove si proceda alla formazione di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata avente come oggetto una parte della zona interamente edificata.

Nelle zone territoriali omogenee B3 ad ovest della via Colombo previste dai precedenti strumenti urbanistici generali ed oggi ricadenti in zona A sono richiamate le prescrizioni dei piani particolareggiati approvati.

Nella zona territoriale omogenea B3 di Quartirello la densità fondiaria è di 5 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.11 corrispondente a tre elevazioni fuori terra.

La zona territoriale B4 prevista dallo strumento urbanistico generale del 1989 ricade oggi interamente nella zona A.

Nella zona territoriale omogenea B5 la densità fondiaria è di 0,40 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 1/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra è di m.8 corrispondente a due elevazioni fuori terra.

Nella zona territoriale B6 (area a sud del Torrente Jungo) la densità fondiaria è di 2 mc./mq., l'altezza massima è di ml. 7,50 pari a due elevazioni fuori terra. In tale zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di un nuovo piano particolareggiato o di un'unica lottizzazione convenzionata.

La densità fondiaria è di 3 mc./mq. per i lotti di superficie maggiore di mq. 1000 già edificati.

Nei casi di costruzione previa demolizione di fabbricati esistenti nelle zone territoriali omogenee B1 e B2 la densità fondiaria non può superare quella dell'edificio demolito, né può superare in ogni caso i 5 mc./mq. Ove l'edificio demolito abbia una densità minore di quella prevista per la

zona nella quale ricade, la densità massima consentita è quella prevista per la zona medesima.

## **Art. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1**

*Dette zone si attuano previa la predisposizione di Piani particolareggiati ex art.12 della L.R. 71/78 o Piani di lottizzazione convenzionati ex art.14 della medesima L.R. 71/78. Nei casi in cui dette ZZ.TT.OO rientrano nella fascia costiera i piani attuativi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 78/76 e ss.mm.ii.*

Nelle zone territoriali omogenee C1 è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso la strada.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 2,5 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile.

L'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.14,50 corrispondenti a quattro elevazioni fuori terra. L'altezza minima è di m.7,40 corrispondenti a due elevazioni fuori terra.

E' prescritta la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ove uno degli edifici sia più alto di m.10, è prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m.12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo

cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m.7;

m.7,50 per lato per strade di larghezza comprese tra m.7 e m.15;

m.10 per lato per strade di larghezza superiore a m.15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

In ogni caso l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di m.5 e dal ciglio della via Mattarella non minore di m.10.

L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza e mai minore di m.5.

Non sono ammesse chiostrine.

Le aree libere e dei cortili devono essere sistemate a verde con almeno tre alberi di alto fusto, a gioco per i bambini e a parcheggi.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato all'accertamento del rispetto della prescrizione di cui al comma precedente.

Nell'area ad est dell'asilo nido di via Accursio Miraglia e del terreno destinato a sede del planetario e nell'area a sud della zona PEEP Jungo ad ovest di via Mattarella, l'altezza è stabilita in ml. 7.50 pari a due elevazioni fuori terra.

Nella seconda di tali aree il ciglio ovest della strada parallela al fronte del fabbricato vincolato ai sensi della legge n.1089 del 1939 deve distare da tale fabbricato ml. 20. Il terreno compreso tra la strada e il fabbricato è destinato a verde privato.

## **Art. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2**

Nelle zone territoriali omogenee C2 è ammessa la costruzione di villini.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 1 mc/mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 40/100 del lotto edificabile.

L'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra.

Per le distanze si applicano le norme dettate per le zone territoriali omogenee C1.

Le aree libere devono essere destinate a verde con almeno cinque alberi di alto fusto, a gioco per i bambini nella misura del 25% dell'area libera e a parcheggio.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato all'accertamento del rispetto della prescrizione di cui al comma precedente.

Le zone territoriali omogenee C2 devono essere oggetto di un unico piano particolareggiato o di un'unica lottizzazione convenzionata. Nell'ambito del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata, i rapporti massimi di cui all'art.17 - penultimo comma - della legge n.765 del 1967 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 25 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per le zone C2 A1 (Torre Archirafi ) e C2 A2 (ad ovest dell'ex Ostello e a sud di via Mattarella) si applicano le norme tecniche di attuazione

contenute nelle prescrizioni esecutive richiamate nel grafico allegato di cui al successivo art. 15.

Nelle zone C2 B1 (Torre Archirafi ) e C2 B2 (ad ovest dell'ex Ostello) destinate ad attrezzature di carattere turistico-recettivo si applicano le norme tecniche di attuazione contenute nelle prescrizioni esecutive richiamate nel grafico allegato di cui al successivo art. 15.

Nella zona territoriale C2 C1 (Praiola) l'edificazione è subordinata all'approvazione di un unico piano particolareggiato o di un'unica lottizzazione convenzionata. La densità territoriale non può superare quella prevista dalla legge reg. n.78 del 1976.

Nelle aree C2 C2 (a sud-ovest del centro abitato di Torre) si applicano le norme tecniche di attuazione contenute nelle prescrizioni esecutive richiamate nel grafico allegato di cui al successivo art.15.

Nell'area C2 C3 (a nord del centro abitato di Torre) l'edificazione è subordinata all'approvazione di un unico piano particolareggiato o di un'unica lottizzazione convenzionata. La densità territoriale non può superare quella prevista dalla legge reg. n.78 del 1976.

Nell'area C2 D (a sud del centro abitato di Torre ) si applicano le norme tecniche di attuazione contenute nelle prescrizioni esecutive richiamate nel grafico allegato di cui al successivo art.15.

*Nell'area di cui all'osservazione n.28 presentata dalla ditta Meci Angela si applicano le norme dettate dal Consiglio comunale (deliberazione n.76 del 10 ottobre 2006) che qui di seguito si riportano:*

*densità territoriale mc/mq.0,40*

*Area da destinare a standard mq. 14.000, di cui mq.10.000 da destinare a parcheggio;*

## **Art. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C3**

*Dette zone si attuano previa la predisposizione di Piani particolareggiati ex art.12 della L.R. 71/78 o Piani di lottizzazione convenzionati ex art.14 della medesima L.R. 71/78. Nei casi in cui dette ZZ.TT.OO rientrano nella fascia costiera i piani attuativi dovranno osservare le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 78/76 e ss.mm.ii.*

Nelle zone territoriali omogenee C3 è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Per le zone C3 di Archi e di Carruba la densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4,5/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra; il lotto minimo non deve essere minore di mq.180.

Per le distanze si applicano le norme dettate per le zone territoriali C1.

Le zone C3 di Archi previste dallo strumento urbanistico generale del 1989 sono oggetto di un piano particolareggiato approvato che viene richiamato.

Nelle aree destinate per la prima volta all'edilizia residenziale privata dal presente piano regolatore nelle località Malpassoti, Carruba, Gancia, Archi e Cozze la densità territoriale è di 1 mc./mq.

Nelle aree di cui al comma precedente l'edificazione è subordinata all'approvazione di un unico strumento attuativo ed è prescritta la distanza minima di m.5 dal confine del lotto.

Nelle aree destinate per la prima volta all'edilizia residenziale pubblica del presente piano regolatore sono previsti gli insediamenti massimi di abitanti indicati accanto a ciascuna area:

Area in località Quartirello e Franca    abitanti 297

Area ad ovest dell'ex Ostello            abitanti 500

Area in località Archi                      abitanti 246

## **Art. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C4**

Nelle zone territoriali omogenee C4 è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mc./mq.

Nella zona territoriale omogenea C4A il rapporto di copertura deve essere non maggiore 3,5/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra è di m.14,50 corrispondenti a quattro elevazioni fuori terra.

Nella zona territoriale omogenea C4B il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra è di m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra; il lotto minimo è di mq.180.

Nella zona territoriale omogenea C4C il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4,5/10 del lotto edificabile; l'altezza massima fuori terra è di m.11 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra.

Le zone territoriali omogenee C4A (ad ovest della Ferrovia), C4B (a sud di via Mattarella e ad Altarello) e C4C (a sud di via Mattarella) sono oggetto di prescrizioni esecutive contenute nel piano regolatore generale del 1989.

La zona C4 di Altarello è oggetto di un piano per l'edilizia economica e popolare approvato che viene richiamato.

L'area compresa tra via Roma, via Granata, via Libertà, il torrente Caravelle e la strada di piano a nord costituisce comparto in cui l'edificazione è subordinata alla redazione di piano particolareggiato o di lottizzazione. In tale area si applicano le disposizioni che seguono:

- A) E' ammessa la costruzione di villini;
- B) La densità fondiaria è di 3,2 mc/mq;
- C) Il rapporto di copertura è di 5/10;
- D) Nell'ambito del piano particolareggiato o di lottizzazione i rapporti massimi di cui all'art.17 della legge n.765 del 1967 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile di mq. **21 18** per spazi pubblici o riservati alle attività collettive al verde pubblico o a parcheggio.

*Nei casi in cui dette ZZ.TT.OO rientrano nella fascia costiera detti piani dovranno osservare le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 78/76 e ss.mm.ii.*

## **Art. 9 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1 - PORTO TURISTICO**

Nella zona territoriale omogenea D1 sono consentiti impianti per il funzionamento del porto.

## **Art. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2**

E' ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 del lotto edificabile.

L'altezza massima è quella risultante dal prospetto secondo la destinazione.

L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di m.5.

L'arretramento del ciglio stradale non può essere minore di m.5.

E' vietata la costruzione di abitazioni; è ammessa soltanto l'eventuale abitazione del custode.

Tutti gli spazi liberi devono essere destinati a parcheggi o a verde.

Sono prescritti gli impianti di depurazione, ove a causa della natura dell'attività svolta, ci sia pericolo di inquinamento per il suolo e l'area.

E' prescritto dall'Asse della faglia di cui alla zona territoriale omogenea D2 della SS. 114 un arretro dei fabbricati di ml. 15 lato monte e di ml.10 lato mare. Dette aree concorrono alla formazione della densità fondiaria.

Nelle zone territoriali omogenee D2 l'edificazione è subordinata alla redazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

Nelle aree destinate all'edilizia produttiva lungo la strada Altarello Carruba il rapporto di copertura è di 2/10.

*I piani dovranno osservare quanto prescritto dall'art.5, punti 1 e 2, del D.I. 1444/1968.*

## **Art. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E**

E' ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte verso strada.

Nelle zone territoriali omogenee E sono ammesse costruzioni a servizio dell'agricoltura a condizione che la superficie da esse occupata non superi il 6 per mille del lotto di proprietà e l'altezza non superi m.8. Per tali costruzioni viene rilasciato il certificato di agibilità.

Nelle zone suddette sono ammesse in aggiunta le costruzioni residenziali.

La densità edilizia per le costruzioni residenziali deve essere non maggiore di 0,03 mc/mq.. L'altezza massima fuori terra degli edifici è di m.8 corrispondenti a due elevazioni fuori terra.

Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine.

L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 1 aprile 1968 e comunque non inferiore a m.20.

E' prescritta la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'eventuale distacco di ciascun edificio da confine di proprietà deve essere non minore di m.5.

Nella zona territoriale omogenea "E" le ristrutturazioni che comportano mutamenti della destinazione d'uso non sono ammesse ove il volume dell'edificio ristrutturato nella parte da destinare a residenza sia tale che il rapporto tra il volume espresso in mc. e la superficie asservita espressa in mq. superi lo 0,03.

La ristrutturazione è ammessa per gli edifici, o per le parti di essi, aventi destinazione residenziale nel limite del volume esistente con la medesima destinazione anche nella ipotesi in cui tale volume comporti un rapporto planivolumetrico maggiore dello 0,03.

Le zone agricole adatte alle colture specialistiche ad indirizzo florovivaistico, siano esse in serre o in pieno campo, saranno oggetto di piani tecnici di riassetto agricolo-ambientale che l'Amministrazione redigerà ai fini del miglioramento e della trasformazione delle colture e allo scopo di salvaguardare e tutelare valori consolidati ambientali, garantendo nuovi processi di ricomposizione fondiaria.

## **Art. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F**

Sono zone territoriali omogenee F le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mc/mq.

## **Art. 13 - DESTINAZIONE VARIE**

Nelle parti del territorio destinate all'istruzione e ad attrezzature d'interesse comune la densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mc/mq., salve diverse disposizioni contenute nelle prescrizioni esecutive.

Nelle parti del territorio destinate a verde privato è ammessa la demolizione e ricostruzione, senza aumento della volumetria, dei manufatti esistenti iscritti al catasto alla data dell'adozione del presente piano. E' vietata altresì la realizzazione di nuove costruzioni anche a carattere precario.

Nelle parti del territorio destinate all'edilizia popolare (convenzionata e sovvenzionata) la densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,5 mq./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 del lotto edificato, salve diverse disposizioni contenute nelle prescrizioni esecutive.

Nel lotto destinato all'edilizia popolare a ovest della via Libertà la densità fondiaria deve essere non maggiore di 4 mc./mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 e l'altezza massima di 11 m. corrispondenti a tre elevazioni; nella frazione di Torre Archirafi la densità territoriale della zona destinata all'edilizia economica e popolare non deve essere maggiore di 0,75 mc./mq.

Nell'ambito dei lotti già concessi dal Comune alla data di adozione del presente regolamento edilizio per la costruzione di alloggi economici e popolari la densità fondiaria è quella risultante dai progetti realizzati. Per

le distanze si applicano le norme previste per le zone territoriali omogenee C1.

Restano salve le norme di attuazione relative alle prescrizioni esecutive contenute nel piano regolatore riguardanti l'edilizia economica e popolare.

Le zone denominate I P sono oggetto di strumenti di programmazione negoziata o concertata comprensoriale.

La zona denominata SP (impianti sportivi e ricreativi di iniziativa privata) possono essere utilizzate con la densità territoriale di 1 mc./mq., salve diverse disposizioni contenute nelle prescrizioni esecutive in conformità alle norme di legge.

*L'area identificata al foglio di mappa n.10, particelle nn.119, 34, 62, 142, 138, 137, 58, 178, 50, 26, 56, 57, 136, 139, 141, 39,25 ed al foglio di mappa n.11, particelle nn. 94, 95, 96, 97, 6, 74 è destinata a zona impianti sportivi privati con annessa struttura turistico ricettiva funzionale e pertinenziale agli impianti medesimi.*

*L'attuazione della stessa è subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione, di iniziativa privata, ex art.15 della L.R. 71/78, redatto secondo i seguenti parametri urbanistici:*

- |                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| - Densità territoriale           | 0,20 mc./mq. |
| - Altezza massima degli edifici  | m.7,50       |
| - Piani fuori terra              | n. 2         |
| - Rapporto di cubatura           | 30%          |
| - Distanza minima tra fabbricati | m.10         |

- *Distanza minima dal confine* *m. 5*
- *Area a parcheggio pubblico* *mq./ab. 2,50*
- *Area a verde pubblico* *mq./ab. 24,50*

*Nella fascia dei 150 mt. dalla battigia, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art.15, lett. a, della L.R. 78/76, potranno essere realizzate opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.*

*In fase di approvazione del P. di L. dovranno essere definiti i tempi di attuazione dell'intervento, l'allacciamento della fognatura bianca e nera con la rete fognante, le fonti di approvvigionamento idrico per l'impianto sportivo, i modi di utilizzazione della strada 13 nella parte in cui attraversa il P. di L. medesimo.*

L'area della contrada Gancia di proprietà del Comune è destinata ad insediamenti produttivi di carattere turistico. La densità territoriale massima è di 0,75 mc./mq.

Le attrezzature di interesse collettivo nelle aree destinate ad esse possono essere realizzate dai privati, che sono tenuti ad obbligarsi con apposita convenzione a non mutare la destinazione degli edifici.

Nel Comune di Riposto si applicano le disposizioni di cui all'art.15, comma 1°, lett. a) della legge reg. 12 giugno 1976, n.78.

Sono considerati opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare esclusivamente gli stabilimenti balneari stagionali in legno e le cabine stagionali in legno.

Fuori del demanio, entro la fascia di m.150 dalla battigia sono ammesse soltanto cabine stagionali in legno aventi le seguenti caratteristiche: altezza m.2,70, superficie non maggiore di m.8, densità fondiaria massima 0,03 mc/mq.

Per le opere pubbliche o dichiarate di preminente interesse pubblico e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad impianti turistico-recettivi esistenti, nonché ad ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi si richiamano le disposizioni di cui all'art.57 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 nel testo di cui all'art.89 della legge regionale 3 maggio 2001, n.6.

## **Art. 14 - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Le concessioni edilizie per costruzioni da realizzare nell'ambito delle aree oggetto di prescrizioni esecutive o piani particolareggiati devono essere rilasciate nel rispetto dell'art.4 della l.r. 30.04.1991, n.15.

Al fine di realizzare la perequazione tra i diversi proprietari, alle aree per l'urbanizzazione delle zone oggetto di prescrizioni esecutive viene attribuito il valore di mercato stabilito dall'Amministrazione con la deliberazione annuale prevista dalla legge per la determinazione delle indennità di espropriazione. Non si fa, pertanto, luogo al calcolo della media prevista dalle vigenti disposizioni. Analogo criterio è stato adottato nell'ambito del piano finanziario relativo alle prescrizioni esecutive di cui al presente piano.

I proprietari dei terreni destinati ad impianti sportivi e/o ricreativi nell'ambito delle prescrizioni esecutive che intendono realizzare e gestire tali impianti concorrono all'urbanizzazione dell'intera area con contributo da determinare attribuendo al loro terreno una cubatura virtuale di mc. 0,50 per mq.. Tali terreni sono indicati negli elaborati grafici del piano e non rientrano nelle aree previste ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 (standards).

Nel determinare il volume realizzabile nell'ambito delle prescrizioni esecutive la predetta cubatura virtuale si aggiunge a quella realizzabile nei lotti edificabili.

## **Art. 15 - ZONIZZAZIONE**

Si rinvia al grafico allegato.

## **INDICE**

**Art. 1 - Divisione in zone del territorio**

**Art. 2 - Disposizioni generali sull'attività edilizia**

**Art. 3 - Zone territoriali omogenee A**

**Art. 4 - Zone territoriale omogenee B**

**Art. 5 - Zone territoriali omogenee C1**

**Art. 6 - Zone territoriali omogenee C2**

**Art. 7 - Zone territoriali omogenee C3**

**Art. 8 - Zone territoriali omogenee C4**

**Art. 9 - Zona territoriale omogenea D1 - Porto turistico**

**Art. 10 - Zone territoriali omogenee D2**

**Art. 11 - Zone territoriali omogenee E**

**Art. 12 - Zone territoriali omogenee F**

**Art. 13 - Destinazione varie**

**Art. 14 - Perequazione urbanistica**

**Art. 15 - Zonizzazione**