



# Citta' di Custonaci

Libero consorzio di Trapani

## PIANO REGOLATORE GENERALE



Progetto PRG

Supporto tecnico esterno

VAS e Studio di Incidenza Ambientale

Studio agricolo forestale

Studio geologico

2° Settore. Ufficio Urbanistica

Resp. ing. Renato Agliastro

Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Dott. agr. Giuseppe Pellegrino

Dott. agr. Giuseppe Pellegrino

Dott. geol. Giuseppe Baiata

Tav. 8

Norme Tecniche di Attuazione



**CITTÀ DI CUSTONACI**  
**Libero consorzio di Trapani**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

<i>Progetto PRG</i>	2° Settore. Ufficio Urbanistica Resp. ing. <b>Renato Agliastro</b>
<i>Supporto tecnico esterno</i>	Prof. ing. <b>Giuseppe Trombino</b>
<i>VAS e Studio di Incidenza Ambientale</i>	Dott. agr. <b>Giuseppe Pellegrino</b>
<i>Studio agricolo forestale</i>	Dott. agr. <b>Giuseppe Pellegrino</b>
<i>Studio geologico</i>	Dott. geol. <b>Giuseppe Baiata</b>

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

2017

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### *Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG*

Il presente Piano Regolatore Generale, di seguito PRG, disciplina il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del previgente strumento urbanistico e delle successive varianti parziali, nonché dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG.

Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonché alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale, in coerenza con le indicazioni del piano paesaggistico approvato con Decreto del 23 Ottobre 2010, con i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia superstite;
- piena e razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale

### Art.2

#### *Elementi costitutivi*

Il PRG risulta costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
2	Inquadramento territoriale	varie scale
3 A, B, C	Il territorio comunale. Stato di fatto	scala 1:10.000
4.1	Il territorio comunale. Stato di diritto	scala 1:10.000
4.2 A, B, C	Il territorio comunale. Vincoli territoriali e normativi	scala 1:10.000
4.3 A, B, C	Il territorio comunale. Vincoli paesaggistici e ambientali	scala 1:10.000
5 A, B, C G,	L'area urbana. Stato di fatto	scala 1:2.000

D, E, F		
6 A, B, C	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:10.000
7 A, B, CG, D, E, FH	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000
8	Norme tecniche di attuazione	

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del PRG a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:

- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica;
- c) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 e programmi complessi;
- d) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- e) piani di lottizzazione convenzionati (PdIL);
- f) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- g) singoli permessi di costruire, anche convenzionati, ed altri titoli abilitativi;
- h) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

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

### Art.4

#### *Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica*

I piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare ed i piani degli insediamenti produttivi dovranno indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con le indicazioni dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi per la sosta e il parcheggio e per le attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) la suddivisione delle aree in isolati, ove questi non siano individuati dallo strumento urbanistico generale e la suddivisione degli isolati in lotti;
- d) lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- e) i profili regolatori lungo le principali vie e piazze;
- f) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;
- m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

#### Art.5

##### *Contenuto dei piani di lottizzazione*

Il piano di lottizzazione deve comprendere gli elaborati specificati nel Regolamento Edilizio.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno sempre reperite, in aggiunta alle aree per servizi specificate nei successivi articoli per ciascuna zona omogenea, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di seguito specificata per ciascuna zona, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali.

#### Art.6

##### *Contenuto dei piani di recupero*

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dai successivi articoli è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L.457/1978 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

Per la formazione dei piani di recupero si applicano gli art. 27 e 28 della L. n. 457/1978, per come modificati ed integrati dalla normativa regionale vigente di cui all'art.18 della L.R. 86/1981 e s.m. e i.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

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

I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione,

comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero di unità funzionali esistenti.

#### Art. 7

##### *Singoli permessi di costruire*

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di singolo permesso di costruire:

- nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e dalle presenti norme;
- nei casi specificati nell'art. 20 della L.R. 16/1996 a seguito di convenzionamento;
- nelle zone E.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere il rilascio del permesso di costruire è sostituito dalle procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

#### Art. 8

##### *Approvazione dei piani esecutivi*

I piani esecutivi redatti in applicazione del PRG e ad esso conformi sono approvati dal Consiglio Comunale, sentiti l'U.T.C. ed il Responsabile della Igiene pubblica della ASL, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) piani esecutivi che interessino zone A del PRG;
- b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

Nei casi di cui alle precedenti lett. a) e b) il Piano esecutivo, se di iniziativa pubblica, è approvato con Decreto dell'Assessorato al Territorio ed Ambiente, se di iniziativa privata è approvato dal Consiglio comunale previo nulla osta dello stesso Assessorato.

Per l'approvazione dei Piani di recupero si applicano le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 71/1978 e s.m. ed i.

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei BB.CC. o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978 e succ. mod. ed integr.

Va sempre acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974.

Nei casi previsti dalla legislazione vigente i piani attuativi sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite dal D.L.gs n. 152/2006 e s.m.i. e specificate nel D.P.R.S. n. 23 del 8/07/2014.

I Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica, i Piani per gli insediamenti produttivi ed i Programmi urbani complessi sono approvati secondo le procedure fissate per ciascuno di essi dalle particolari norme legislative vigenti.

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.9

##### *Classificazione delle zone territoriali omogenee*

Il PRG suddivide il territorio comunale di Custonaci nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:

- a) zone A1 ed A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0a, B0b, B1, B1n, B2, Bt;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C1n, C2, Cpeep, Ct1, Ct2, Ct3, Ct4, Cc e Ctr;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2a, D2b, D3a, D3b e D4;
- e) zone E, con le specificazioni E1, E2 ed E3;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) Aree di Riserva N.O.;
- h) servizi della residenza;
- j) verde privato;
- i) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

#### Art.10

##### *Destinazione d'uso delle zone*

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, stabile o stagionale, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, oltre alle abitazioni, sono consentiti:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, case vacanza, e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;

- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo e simili;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

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

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali attinenti alla media distribuzione, purchè dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento anche alle previsioni della L.R. 28/1999 e relativi decreti attuativi.

Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.

Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' comunque facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dalla normativa vigente, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli edifici di proprietà privata destinati ad uffici ed attrezzature pubbliche, aventi specifica destinazione di zona F nel PRG, nel caso di trasferimento della attività pubblica che in essi si svolge, assumono la classificazione della zona omogenea all'interno della quale sono inseriti.

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e

l'accesso, di superficie complessiva non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata.

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone omogenee A e B; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo.

Nelle zone A e negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal PRG a parcheggi, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopra specificate per ciascuna zona omogenea sono consentiti cambi di destinazione, senza che ciò comporti aumento del carico urbanistico, secondo le procedure abilitative specificate nella L.R. 16/2016 e succ. mod.

#### Art. 11

##### *Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale*

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche di interesse storico e/o ambientale, devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela e devono formare oggetto di interventi di valorizzazione.

In relazione alle diverse caratteristiche sono articolate in

- Sottozona A1. Centro storico urbano
- Sottozona A2. Centri storici dei nuclei e bagli storici

Sono poi individuati nel territorio i Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico.

L'attuazione del PRG all'interno delle Zone A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Capo I del Titolo IV delle presenti Norme.

#### Art. 12

##### *Sottozona A1 – Centro storico urbano*

Comprende la parte centrale del centro urbano principale, che riveste carattere storico- ambientale, anche se in parte trasformato. E' individuato in cartografia con uno specifico perimetro, dedotto dai catasti storici.

Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.

Sono ammessi, in particolare, sul patrimonio edilizio esistente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purchè le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici dei fronti esterni su strade e spazi pubblici.

Per giustificate ragioni, connesse allo stato di conservazione ovvero alle necessità del recupero funzionale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare attraverso piani di recupero, estesi ad ambiti anche di ridotte dimensioni, purchè comprendenti più unità edilizie.

Al fine di comporre un quadro organico di interventi orientati alla riqualificazione funzionale, spaziale, morfologica, ed al miglioramento del decoro urbano, l'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000.

#### Art. 13

##### *Sottozona A2 – Centri storici dei nuclei e bagli storici*

Sono così classificate le parti originarie di alcuni nuclei urbani (Sperone, Cornino, Scurati) ed alcuni bagli (Vultaggio, Cantarre, Piano Alastra, Cammarata, Catalano, Messina) caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi e residenziali di particolare interesse storico urbanistico ed etnoantropologico.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, in questi ambiti dovranno tendere a conservare le preesistenze edilizie di interesse storico e la struttura morfologica complessiva, adeguando le caratteristiche

tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.

Negli edifici ricadenti in tali sottozone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale.

Le destinazioni ammesse sono tutte quelle elencate nel precedente art. 10 per le zone A, ad eccezione del nucleo storico di Cornino, nel quale sono ammesse esclusivamente cambi di destinazione per attività produttive nel settore turistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali, di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.

Per la realizzazione di attività produttive è ammessa, in adiacenza agli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi volumi, destinati a migliorarne la funzionalità complessiva, entro il limite del 15% della superficie coperta esistente. I nuovi volumi non potranno avere una altezza superiore a m. 3,50, dovranno rispettare una distanza di m.10 dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e dovranno essere realizzati in modo da non alterare le peculiarità architettoniche del complesso edilizio esistente, la struttura morfologica del complesso e il suo rapporto con il paesaggio.

Nel PRG sono poi individuate con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2.000 e cerchietto rosso al di fuori delle aree urbane negli elaborati alla scala 1:10.000) singoli edifici o complessi di edifici, definiti "*Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico*", che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico.

In tali edifici sono ammessi, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.

Per la realizzazione di attività produttive è ammessa, in adiacenza agli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi volumi, destinati a migliorarne la funzionalità complessiva, entro il limite del 20% della superficie

coperta esistente. I nuovi volumi non potranno avere una altezza superiore a m. 3,50 dovranno rispettare una distanza di m.10 dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e dovranno essere realizzati in modo da non alterare le peculiarità architettoniche del complesso edilizio esistente, la struttura morfologica del complesso e il suo rapporto con il paesaggio. Nei Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico ricadenti nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sono consentiti esclusivamente:

- interventi di recupero così come definiti dall'art. 20, lettere a), b), c), legge regionale n. 71/78 che tendano a salvaguardare i caratteri architettonici e tipologici del bene, con particolare riferimento agli aspetti che ne connotano il rapporto con l'ambiente, garantendo, in ogni caso, la conservazione dei corpi originari;
- attività residenziali, residenziali-turistiche, didattico-ricreative, attività culturali scientifiche, museali o altre, comunque compatibili con la struttura architettonica e tipologico-funzionale dell'edificio

#### Art. 14

##### *Zone B*

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne all'area definita nell'articolo precedente, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino, al momento della richiesta del permesso di costruire, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel PRG ed il richiedente si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre che nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano validamente previste nel PRG, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea. In assenza di una o più di tali condizioni occorre procedere attraverso piani esecutivi. All'interno dei piani esecutivi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per agevolare la manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

Nel caso di edifici da realizzare per singolo permesso di costruire è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozone B0 - Aree sature inedificabili

Sottozone B1 - Centro urbano consolidato

Sottozone B1n - Nuclei abitati

Sottozone B2 - Aree residenziali interessate da piani esecutivi in corso di attuazione o attuati

Sottozone Bt - Aree di edilizia turistico-ricettiva esistenti e di completamento.

#### Art. 15

##### *Sottozone B0*

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, prive di valore storico o ambientale, sottoposte a vincoli territoriali o normativi, apposti successivamente alla loro formazione.

In relazione alla natura dei vincoli agenti ed alle caratteristiche degli insediamenti le sottozone B0 sono ulteriormente distinte in due sottoinsiemi: sottozone B0a e sottozone B0b.

Sono classificate B0a le aree di edilizia esistente di antica origine, prive interesse storico, totalmente urbanizzate, sottoposte a vincoli di inedificabilità derivanti dal P.A.I.

In tali ambito sono consentiti esclusivamente gli interventi specificati per ciascun livello di rischio nelle Norme di Attuazione del PAI.

Sono classificate invece B0b le aree di edilizia esistente, totalmente urbanizzate, sottoposte, successivamente alla loro urbanizzazione a vincoli di inedificabilità o arretramento e precisamente al vincolo di arretramento di cui all'art. 15, lett.a della L.R. 78/1976, ed alle limitazioni imposte, al fuori delle aree di recupero, dall'art. 54 delle Norme di Attuazione del vigente Piano paesaggistico.

Negli edifici esistenti in tale sottozona sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ed i cambi di destinazione d'uso, esclusivamente per interventi produttivi nel settore turistico, interventi di ristrutturazione senza alterazione dei volumi già realizzati.

Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinentziali negli edifici esistenti, purchè non costituenti volume.

#### Art. 16

##### *Sottozone B1*

##### *Centro urbano consolidato*

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano principale e dei nuclei accorpati, caratterizzati dalla presenza di edilizia priva di interesse ambientale.

All'interno di queste sottozone sono consentite opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente. Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e l'utilizzazione delle aree inedificate a scopo residenziale avverranno con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 3,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50 e comunque, in non più di due elevazioni fuori terra, oltre eventuali mansarde;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione su confine ed in aderenza con altre costruzioni.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5) sempre che si tratti di pareti finestrate essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.

Inoltre, per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 17

##### *Sottozone B1n*

##### *Nuclei abitati*

Rientrano in queste sottozone le parti di edilizia consolidata, priva di interesse ambientale, dei nuclei abitati.

L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone B1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, che è fissato in mc/mq 2,50.

#### Art. 18

##### *Sottozone B2*

##### *Aree residenziali interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione*

Sono le parti del territorio, totalmente o parzialmente urbanizzate, realizzate attraverso piani di lottizzazione per edilizia residenziale, approvati e convenzionati in attuazione del previgente strumento urbanistico (Zone C).

All'interno di tali zone, gli eventuali interventi previsti nei piani ma non ancora attuati dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione

approvato, nel rispetto di quanto indicato nella relativa convenzione urbanistica.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purché non costituenti volume.

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi all'interno di tali zone l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

#### Art. 19

##### *Zone Bt*

##### *Aree di edilizia turistico-ricettiva interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione*

Sono le parti del territorio, totalmente o parzialmente urbanizzate, realizzate per singola concessione ovvero attraverso piani di lottizzazione per edilizia turistica alberghiera o di villeggiatura, approvati in attuazione del previgente strumento urbanistico (Zone T).

All'interno di tali zone, gli eventuali interventi previsti nei piani ma non ancora attuati dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione approvato, nel rispetto di quanto indicato nella relativa convenzione urbanistica.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli residenziali. Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purché non costituenti volume.

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi all'interno di tali zone l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

#### Art. 20

##### *Zone C*

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

Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone:

- C1 - Area di espansione residenziale intensiva
- C1n - Area di espansione residenziale estensiva
- C peep – Insediamento di edilizia residenziale pubblica
- Ct<sub>1</sub> - Aree per la nuova edilizia turistico ricettiva
- Ct<sub>2</sub> - Aree per edilizia turistico ricettiva interessate da piani esecutivi
- Ct<sub>3</sub> - Aree per attrezzature turistico ricettive ed alberghiere
- Ct<sub>4</sub> - Aree per edilizia turistica
- Cc - Campeggi.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di seguito specificata per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Nelle aree residue dotate delle opere di urbanizzazione primaria è ammessa la attuazione per singolo permesso di costruire convenzionato, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 16/2016.

Le strade interne alle lottizzazioni, da realizzare e cedere gratuitamente al comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani esecutivi o comunque nei casi consentiti dalla legge.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, ove non diversamente indicato, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi, in deroga agli indici volumetrici di seguito specificati per ciascuna sottozona, incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza. Sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati per ciascuna sottozona, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza. In tutte le zone C, nelle more della attuazione del piano, è consentita in fronte alle strade esistenti, la realizzazione di parcheggi, ovvero di spazi attrezzati per lo svago e l'intrattenimento, a condizione che non vengano realizzati nuovi volumi.

Art. 21

*Sottozone C1*

*Ambiti di espansione*

Sono le aree di espansione, prevalentemente già così classificate nel previgente strumento urbanistico, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nel centro urbano principale, che si innestano in un disegno già prefigurato da precedenti interventi e previsioni di urbanizzazione, inserite in comparti che consentono di completare le infrastrutture.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,50 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 2,50 mc/mq;
- 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 2/3;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due;
- 8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Nell'ambito delle zone C1, in aggiunta agli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, devono essere previste le dotazioni di edilizia sociale di cui all'art. 2, c. 258 e 259, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008). La realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti di edilizia sociale è subordinata alla

cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, delle relative aree o immobili in relazione all'entità e al valore della iniziativa edificatoria. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai fini dell'attuazione di tali interventi può essere consentito un aumento di volumetria premiale sino al doppio della capacità edificatoria prevista.

#### Art. 22

##### *Sottozone C1n*

##### *Area di espansione residenziale estensiva*

Sono le aree di espansione, prevalentemente già così classificate nel previgente strumento urbanistico, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nelle frazioni e nei nuclei.

L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone C1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo, che è fissato in mc/mq 1,25 e dell'indice di fabbricabilità fondiario che non può essere superiore a 2,00 mc/mq.

#### Art. 23

##### *Sottozone C2*

##### *Ambiti di edilizia residenziale interessati da piani esecutivi*

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale.

All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico.

Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone C1.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso.

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

#### Art. 24

*Sottozona Cpeep**Ambiti di edilizia residenziale pubblica*

E' così classificata l'area, destinata ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, e già interessate da un piano esecutivo, quasi completamente attuato.

All'interno di tale sottozona l'attività edificatoria resta regolamentata, anche dopo la sua inefficacia, secondo le prescrizioni ed i parametri piano-volumetrici previsti nel PEEP vigente.

## Art. 25

*Sottozona CtI**Aree per la nuova edilizia turistico ricettiva*

Sono le aree di espansione destinate ad incrementare e riorganizzare l'offerta turistica ricettiva della frazione balneare di Cornino.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive di qualsiasi tipo.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,25 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,50 mc/mq;
- 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 4,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a uno.

La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Nell'ambito di ciascun piano devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, dei quali

almeno 8 mq da destinare a verde attrezzato.

#### Art. 26

##### *Sottozona Ct2*

##### *Ambiti di edilizia turistico-ricettiva interessati da piani esecutivi*

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia turistico ricettiva nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di convenzionamento.

All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico, ed approvato dalla competente Soprintendenza.

Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone CT1, ad eccezione dei piani che si riferiscono ad ambiti compresi nella fascia di inedificabilità costiera di cui all'art. 54 delle Norme di Attuazione del vigente Piano paesaggistico, che perdono la loro efficacia e non possono essere riproposti. Le corrispondenti aree possono essere destinate alla realizzazione di attrezzature turistiche senza volume (parchi, attrezzature sportive, parcheggi, ....).

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute o da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

#### Art. 27

##### *Zone Ct3*

##### *Aree per edilizia turistico alberghiera*

Sono così classificate le aree specificamente destinate alla realizzazione di infrastrutture finalizzate ad elevare la qualità dell'offerta turistica nel Comune, quali attrezzature turistico-ricettive ed alberghiere, spazi attrezzati per attività di svago e turistico-ricreative, nonché ogni forma di attività ricettiva alberghiera prevista dalla L.R. 06/04/1996 n.27 e successive modifiche ed integrazioni, purché a gestione unitaria.

Le previsioni del PRG per tale sottozona si attuano a mezzo di un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera sottozona, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare mc/mq 0,30;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,50;

- il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/5;
- la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00; dai confini interni del lotto m. 10;
- la distanza minima dalle strade e dai confini non può essere inferiore a mt 10.

- non è ammesso il frazionamento catastale e la vendita di singoli lotti.

Nel caso di piano di iniziativa privata è ammessa la lottizzazione in ambito chiuso ai sensi della legislazione vigente.

La attuazione di tale piano è comunque subordinata alla redazione di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dalle cave dismesse e dai depositi dei relativi residui estrattivi, che deve essere realizzato contestualmente alla realizzazione delle iniziative edificatorie previste nel piano di lottizzazione. Nel caso di piani di iniziativa privata la riqualificazione dell'area interessata dagli sfridi può essere realizzata anche a scomputo degli oneri dovuti.

Nell'ambito del piano deve essere identificata una porzione dell'area, non inferiore al 30% della superficie territoriale interessata dal piano, da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse; tali aree devono essere raggruppate in uno o al più due ambiti, che devono essere localizzati lungo la viabilità pubblica già esistente o prevista nel PRG, devono risultare immediatamente accessibili da questa e devono essere destinate, per almeno il 50% della loro estensione, a parcheggio pubblico. Per giustificate ragioni possono essere assentiti piani esecutivi estesi ad una superficie di più ridotta dimensione comunque non inferiore a 10 ettari. La approvazione di tali piani è comunque subordinata alla redazione di un planovolumetrico esteso all'intera sottozona CT3, avente valore vincolante per il proponente la lottizzazione e dimostrativo per gli altri proprietari, nel quale devono essere specificati le aree di intervento di ciascuna delle possibili lottizzazioni, le sagome dei volumi realizzabili, la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla realizzazione e cessione di tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche, tranne nel caso di piani di lottizzazione in ambito chiuso, ed alla realizzazione pro quota del progetto di riqualificazione ambientale dell'area di recupero.

#### Art. 28

##### *Zone Ct4*

##### *Aree per attrezzature turistico-ricettive ed alberghiere*

Sono così classificate le aree destinate alla realizzazione delle attività ricettive alberghiere previste dalla L.R. 06/04/1996 n.27 e successive

modifiche ed integrazioni, a gestione unitaria, nonché alla realizzazione di insediamenti turistico-stagionali.

Per la realizzazione di iniziative ricettive alberghiere a gestione unitaria, anche attraverso piani di lottizzazione in ambito chiuso, si applicano gli indici ed i parametri specificati per le zone Ct3.

Per la realizzazione di insediamenti turistico stagionali è prescritta la approvazione di piani di lottizzazione estesi ad ambiti di dimensione non inferiore a 5.000 mq, da realizzare nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,20 mc/mq ;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,35 mc/mq;
- 3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- 4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
- 5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
- 7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 4,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a uno;
- 8) lotto minimo mq 1000.

Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi nella misura minima di 12 mq/ab e comunque di dimensioni congrue.

#### Art. 29

##### *Zone Ctr*

##### *Zone da sottoporre a recupero urbanistico*

Sono così definite le aree parzialmente urbanizzate ricadenti all'interno della fascia di rispetto costiero e/o delle aree di recupero, identificate e regolamentate dal vigente Piano paesaggistico.

Gli interventi in tale sottozona devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesistici e ambientali manomessi o degradati.

E' prescritta la redazione di un piano di recupero esteso all'intera sottozona, all'interno del quale possono essere previsti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, al recupero di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali esistenti, e in ogni caso compatibili con l'ambiente e con il paesaggio;
- interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;
- nuove infrastrutture da destinare all'intrattenimento ed allo svago, alla sosta camper ovvero ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed impianti;
- nuove costruzioni compatibili con i caratteri del paesaggio, da destinare ad attività turistico alberghiere non residenziali, nel rispetto degli indici e parametri definiti per la zona Ct1.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire, previo accertamento della regolarità urbanistica, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché cambi di destinazione d'uso esclusivamente per la realizzazione di attività produttive nel settore turistico, ad eccezione delle attività residenziali. Sono ammessi, altresì, interventi edilizi riguardanti la realizzazione di opere accessorie pertinenti negli edifici esistenti, purché non costituenti volume.

#### Art. 30

##### *Sottozone Cc*

##### *Campeggi*

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi all'area aperta, come disciplinati dalla L.R.14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006 e dal D.R.23 luglio 1984 e smi. Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione in ambito chiuso, da redigere nel rispetto della normativa vigente. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di quelli indispensabili a garantire il funzionamento del campeggio all'aria aperta.

Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

#### Art. 31

##### *Attrezzature di interesse locale*

Rientrano in questa definizione le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità a seguito di approvazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature scolastiche

IC - Attrezzature di interesse comune

V - Verde pubblico e attrezzato

P - Parcheggi

A- Generiche.

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici classificati quali Beni di interesse storico, artistico o etnoantropologico, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopra specificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna degli edifici esistenti.

I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

Nelle aree di verde pubblico (V1) ed attrezzato (V2) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area.

All'interno delle aree di verde pubblico di maggiori dimensioni dovranno essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nel verde attrezzato sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nella realizzazione di parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in

materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50.

Nelle aree destinate ad “attrezzature generiche” possono essere realizzate attrezzature di interesse collettivo, attrezzature a verde e parcheggi.

Per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, nelle aree destinate a parcheggi o verde, possono essere istituite aree attrezzate comunali, riservate alla sosta temporanea ed al parcheggio di tali mezzi, ovvero possono autorizzarsi privati alla realizzazione e alla gestione di tali aree.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono però motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del PRG e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

#### Art. 32

##### *Ambiti destinati a servizi per la balneazione e il tempo libero*

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia marina, già parzialmente urbanizzate in attuazione di un piano particolareggiato approvato prima della entrata in vigore della L.R. 78/1976. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature senza volume per la balneazione e per il tempo libero.

La sistemazione di tali ambiti va definita attraverso specifici Progetti di sistemazione di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche,

ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

#### Art. 33

##### *Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare*

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione pubblica del mare.

In tali ambiti sono consentite le opere specificate nell'art. 15 della LR 78/1976 e segnatamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

La sistemazione di tali ambiti può essere definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.

#### Art.34

##### *Verde privato*

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, nelle quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio, fontane, piccole serre, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio vigente.

#### Art. 35

##### *Zone D*

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri. In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

D1 - Insediamenti produttivi esistenti;

D2 - Aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento.

D3 - Aree per insediamenti artigianali esistenti e di completamento

D4 - Aree per insediamenti commerciali.

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

#### Art. 36

##### *Sottozona D1*

##### *Insediamenti produttivi esistenti*

Sono così classificati vari ambiti già interessati da impianti produttivi esistenti, per lo più destinati alla lavorazione del marmo. In tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con intervento diretto con un rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di intervento.

In caso di dismissione della attività produttiva è ammessa la riconversione dei volumi esistenti non aventi carattere di precarietà attraverso interventi di ristrutturazione anche con modifica di sagoma per nuove destinazioni di carattere turistico ricettivo, con esclusione della residenza.

#### Art. 37

##### *Sottozona D2*

##### *Aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento*

Sono così classificate le aree destinate agli insediamenti produttivi di carattere industriale esistenti e di completamento.

Precisamente sono classificate D2a le aree già interessate dal PIP approvato vigente e già parzialmente attuato.

Sono invece classificate D2b le aree, situate in adiacenza alle precedenti, destinate all'ampliamento del PIP esistente.

Nelle zone D2a sono ammessi interventi di completamento in attuazione del PIP approvato, nel rispetto delle prescrizioni imposte dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani con provvedimento n. 5227 del 31/07/2002, e, sulle costruzioni esistenti, interventi di cui alle lett. a), b) e d) dell'art. 20 della LR 71/1978 che non prevedano mutamenti di destinazione. E' ammessa la realizzazione di pertinenze a servizio dei capannoni esistenti purchè realizzate con strutture precarie di facile rimozione.

La attuazione del piano nelle zone D3b è invece subordinata alla approvazione di un PIP, da redigere nel rispetto degli stessi indici e parametri del PIP già approvato.

#### Art. 38

##### *Sottozona D3*

##### *Aree per insediamenti artigianali esistenti e di completamento*

Sono così classificate le aree destinate agli insediamenti produttivi di carattere artigianale esistenti e di completamento.

Precisamente sono classificate D3a le aree già interessate dal PIP approvato vigente e già completamente attuato.

Sono invece classificate D3b le aree, situate in adiacenza alle precedenti, destinate all'ampliamento del PIP esistente.

Nelle zone D3a sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b) e d) dell'art. 20 della LR 71/1978 che non prevedano mutamenti di destinazione. E' ammessa la realizzazione di pertinenze a servizio dei capannoni esistenti purchè realizzate con strutture precarie di facile rimozione.

La attuazione del piano nelle zone D3b è invece subordinata alla approvazione di un PIP, da redigere nel rispetto degli stessi indici e parametri del PIP già attuato.

#### Art. 39

##### *Sottozona D4*

##### *Aree per insediamenti commerciali*

Le previsioni del PRG per tali sottozona si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Nel caso di iniziativa privata possono essere autorizzate estensioni inferiori esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia

compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozona D4.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) destinazione d'uso: attività commerciali al dettaglio, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse.

b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;

c) rapporto di copertura non superiore al 30%;

d) altezza massima ml 8;

e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;

f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

g) area minima da destinare alla realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

In aggiunta ai parcheggi pubblici devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nella misura stabilita per ciascuna tipologia di esercizio commerciale, e specificate di seguito nelle presenti Norme.

La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciale, nonché alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti. Negli edifici esistenti all'interno delle sottozona D4, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

*Zone E – Territorio esteso*

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, di cava, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2 ed E3.

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

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semi-carreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, sono quelle connesse alla attività di conduzione, agricola o zootecnica, del fondo, di cava, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, attività agrituristiche, attrezzature, culturale-scientifica e didattico-ricreative.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

#### Art. 41

##### *Sottozone EI - Aree agricole*

Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili.

In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78, sostituito dall'art.6 della L.R. n.17/94, modificato dall'art.6 della L.R. n.34/94, integrato dall'art.30, comma II°, della L.R. n.2/2002 ed integrato dall'art.40 della L.R. n.9/2002, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, secondo le seguenti indicazioni, con la precisazione che è individuata nel "marmo" la risorsa naturale locale e, precisamente:

- 1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- 2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- 3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495;
- 4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;
- 5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15.

Per gli immobili regolarmente realizzati ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonché di sicurezza.

E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente ed purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo – alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

La costruzione di edilizia residenziale, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 0,03;
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,00;
- il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a mt 10,00.
- i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;
- l'area destinata a parcheggio non può essere inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

•

#### Art. 42

##### *Sottozone E2*

##### *Aree di sfruttamento del marmo*

Sono così identificate le parti del territorio comunale nelle quali è consentita la attività di cava, in attuazione del vigente Piano regionale.

In tali aree, perimetrate nelle cartografie del P.R.G., l'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo di pregio è soggetta alle disposizioni della LR 11 Marzo 1995 n° 19 e dell'art. 21 della LR 16/2016 e smi.

E' consentito realizzare impianti di servizio per la frantumazione del materiale lapideo al fine di favorirne la commercializzazione e l'eliminazione dei materiali secondari provenienti dal processo estrattivo, completi di ogni necessario accessorio, nonché manufatti di modeste dimensioni per la semilavorazione dello stesso materiale lapideo.

E' consentito, altresì, realizzare manufatti strettamente correlati all'attività estrattiva per il rispetto, anche, della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, L. 626/90, (mense, uffici, servizi igienici, ecc.).

Nelle aree, perimetrate nelle cartografie per P.R.G., poste a nord dell'abitato di Custonaci centro e a ridosso della pre riserva naturale orientata di Monte Cofano, dato il particolare pregio ambientale e paesaggistico della zona, gli ambiti di intervento dell'attività estrattiva dovranno mantenersi entro i limiti attuali delle cave in esercizio.

Nelle zone E2, compatibilmente con l'attività estrattiva, sono consentite le attività previste nelle aree di verde agricolo.

Lo sfruttamento delle aree è soggetto alla rigorosa osservanza della vigente legislazione mineraria, ed a tutte le norme che regolano la prevenzione e la sicurezza sul lavoro.

Al termine dello sfruttamento delle cave dovrà essere effettuato il ripristino paesaggistico-ambientale dei terreni interessati dalle cave stesse da attuare con interventi di recupero ambientale.

#### Art. 43

##### *Sottozone E3 - Aree di salvaguardia ambientale*

Comprendono le parti del territorio esteso che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare.

Rientrano in tale classificazione:

- le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio;
- le aree ricadenti entro il perimetro del SIC 010017 Capo S. Vito, M. Monaco, Zingaro, Faraglioni Scopello, M. Sparacio;
- le aree ricadenti entro il perimetro del SIC 010016 Monte Cofano e litorale;
- le aree comprese entro la fascia di tutela del paesaggio costiero individuata dal vigente Piano paesaggistico;
- le aree di versante caratterizzate da una pendenza superiore al 30%
- altre aree di particolare valore ambientale.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione.

Negli edifici preesistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove previsto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione, e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea purchè non prevedano la realizzazione di attrezzature turistico-alberghiere, pubblici esercizi, locali commerciali.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum

fino ad un massimo del 10% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Tramite la viabilità di carattere storico è favorita l'organizzazione di un circuito, anche mediante il ripristino di tracciati storici ormai scomparsi e in connessione con i territori del Monte Cofano e sue adiacenze, tale da consentire una completa mobilità alternativa all'automobile. Il circuito potrà essere, a seguito di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata e in accordo con le destinazioni di zona, attrezzato per i vari modi di locomozione con piazzole e apposite aree di servizio, dotate di strutture pubbliche per l'organizzazione e la visita della riserva e del territorio (centro biciclette, centro ippico, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria, attività sportive). È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità, ad esclusione del recupero di vecchi tracciati per il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

#### Art. 44

##### *Aree boscate*

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996,

Nelle aree boscate sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la

regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Attorno alle aree boscate sono stabilite fasce di rispetto, visualizzate negli elaborati di zonizzazione del PRG, all'interno della quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 10 della L.R. 16/1996 e succ. mod.

#### Art. 45

##### *Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale*

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura, con le procedure specificate nell'art. 30 delle presenti Norme.

Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

F1 - Attrezzature cimiteriali

F2 - Impianti tecnici urbani

F3 - Impianti di distribuzione carburante

F4 - Istituti di istruzione superiore

F5 - Attrezzature direzionali, culturali, sportive, sociali e per il tempo libero

F6 - Parcheggi di interscambio modale

F7 - Parco marino costiero

F8 - Parco suburbano.

I progetti relativi alle zone F dovranno sempre specificare le essenze arboree ed arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Di seguito si riportano gli indici ed i parametri da applicare in ciascuna sottozona F.

**F1 - Attrezzature cimiteriali.** La attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e succ. mod.

All'interno del cimitero esistente è prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie e delle cappelle funerarie di interesse storico architettonico realizzate in data antecedente al 1940.

**F2 – Impianti tecnici urbani.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F3 – Impianti di distribuzione carburante.** All'interno di tali zone esistono o possono installarsi impianti per la distribuzione di carburanti ed i relativi servizi accessori. Le costruzioni, da destinare a impianti e servizi strettamente connessi alla attività principale, sono consentite entro il limite di 1/10 della superficie complessiva dell'area e con una altezza comunque non superiore a m. 4.

**F4 - Istituti di istruzione superiore.** Sono destinate alla realizzazione di attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

**F5 Attrezzature direzionali, culturali, sportive, sociali e per il tempo libero.** Sono destinate alla realizzazione di attrezzature direzionali, culturali, sportive, sociali e per il tempo libero. E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi, di aree di sosta per camper e altre attrezzature

per il turismo. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,0 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 30%. All'interno dell'area vanno reperite aree da destinare a parcheggi nella misura di 1/10 della superficie di ciascuna attrezzatura; nel caso di attrezzature direzionali, in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

**F6 Parcheggi di interscambio modale.** Sono le aree destinate alla realizzazione di grandi aree di sosta per i veicoli, necessari per garantire la pedonalizzazione o comunque le limitazioni di traffico nelle aree adiacenti di interesse turistico.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono però motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici.

#### Art. 46

##### *Zona F7*

##### *Parco marino costiero*

Comprende un vasto comprensorio in prossimità del torrente Forgia, affacciato sul mare, di considerevole bellezza paesaggistica, che costituisce una importante risorsa da salvaguardare e utilizzare a fini turistici.

E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intera zona. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
  - uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.
- Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno.

Il piano di sistemazione dovrà altresì tenere conto del vincolo di tutela posto sulle aree marine prospicienti il parco attraverso la istituzione dell'area SIC 010025 Fondali del Golfo di Custonaci.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Art. 47

*Zona F8*

*Parco suburbano*

E' destinata a parco suburbano una area di verde pubblico con caratteristiche di pregio naturalistico, destinata a soddisfare le esigenze relative al tempo libero a livello urbano e comprensoriale.

Per la conservazione dell'ambiente e la sua accessibilità sono ammissibili:

- 1) la sistemazione della viabilità interna pedonale, punti di sosta, panchine, cestini portarifiuti, escludendo l'asfaltatura;
- 2) le aree giochi per bambini;
- 3) le opere di sistemazione forestale, vegetazionale, faunistica;
- 4) interventi sui fabbricati esistenti previsti dall'art.20 della L.R.n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché pertinenze od impianti tecnologici a servizio degli stessi fabbricati esistenti.

Art. 48

*Interventi sulla viabilità esistente*

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorchè campiti con simboli funzionali diversi.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

Art. 49

*Aree di verde stradale*

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

## Art. 50

*Vincoli di inedificabilità*

Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

E' altresì vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno al depuratore.

## Art. 51

*Riserva naturale del Monte Cofano*

Nel perimetro della Riserva Naturale Orientata del Monte Cofano l'ambiente è conservato nella sua integrità e cioè nella totalità dei suoi attributi naturali tanto nell'individuabilità dei popolamenti biologici che nella loro interdipendenza.

Le attività di qualsiasi tipo e natura all'interno delle aree di riserva dovranno essere regolate dal Piano di sistemazione di competenza dell'Ente gestore della riserva nel rispetto del Regolamento della Riserva e delle specifiche indicazioni normative, legislative e regolamentari.

Nelle more della redazione ed approvazione di tale piano sono consentiti esclusivamente, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel vigente piano paesaggistico.

Nelle aree di prereserva qualsiasi attività è subordinata alla approvazione del Piano di Utilizzazione, di competenza della Amministrazione comunale.

## Art. 52

*Vincoli e prescrizioni particolari*

Anche quando non visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione del Piano, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi:

A) **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.L.vo 152/2006 e s.m.i, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nella norma sopracitata. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione.

B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.

C) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

D) **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che lo rilascia nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente.

E) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Negli edifici e nelle parti di territorio soggetti a vincolo archeologico, e di interesse archeologico, paleontologico, architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo, ovvero nell'art. 42 delle N di A del vigente Piano paesaggistico.

F) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

G) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

H) **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

I) **Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi e con le procedure previsti dal D.Lvo.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

L) **Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

M) **Aree a rischio geomorfologico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio geomorfologico si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

N) **Beni confiscati.** Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca.

In tali aree, identificate nel vigente Piano paesaggistico, e riportate nella zonizzazione del PRG, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 42 delle Norme di attuazione del vigente Piano paesaggistico.

#### Art. 54

##### *Demolizione senza ricostruzione*

Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici che per posizione, caratteristiche o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del piano. Le aree risultanti dalle demolizioni sono generalmente destinate ad ampliamento della viabilità carrabile e pedonale o degli spazi pubblici esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, oltre che attraverso la approvazione di piani di recupero, possono anche essere attuati singolarmente, attraverso la approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, redatto nel rispetto delle norme che regolano l'espropriazione per pubblica utilità.

Nelle more della approvazione di tali piani o progetti sono ammessi esclusivamente, da parte dei proprietari, gli interventi finalizzati alla eliminazione o consolidamento di eventuali parti pericolanti.

#### Art . 55

##### *Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti*

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A, E2 ed E3 e delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dal leggi, è consentita l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come E1 i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A, E2, E3 e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle

strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante.

## TITOLO IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Capo I Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

#### Art. 56

##### *Ambito di applicazione delle Norme*

Nell'ambito delle zone A tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte di operatori sia privati che pubblici, sono soggette alle norme riportate negli articoli seguenti.

#### Art. 57

##### *Destinazioni funzionali*

All'interno della zona A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali e quelle ad esse connesse, nonché tutte le destinazioni non residenziali ad eccezione delle seguenti:

1. attività artigianali nocive o rumorose
2. attività industriali
3. attività di media e grande distribuzione commerciale
4. attività di riparazione o di lavaggio autoveicoli
5. garage multipiano.

#### Art. 58

##### *Incentivazione delle attività economiche*

Al fine di incentivare le attività economiche all'interno del centro storico (commerciali, artigianali, turistico-ricettive, direzionali,...) potranno prevedersi, regolamentandole attraverso specifiche deliberazioni consiliari, adeguate forme di incentivazione quali la riduzione degli oneri concessori e di tasse comunali o la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi. Tali incentivi potranno riguardare sia i progetti di recupero dell'edilizia esistente che le nuove costruzioni, quando consentite dalle presenti Norme.

Gli incentivi potranno pure riguardare l'adeguamento dei prospetti degli edifici privati alle disposizioni regolamentari contenute nelle presenti norme.

Per le necessità connesse al recupero e la rifunzionalizzazione per attività economiche di edifici esistenti possono altresì prevedersi opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente. Sono da considerare in particolare derogabili, per giustificate ragioni connesse alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione,

le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

#### Art. 59

##### *Modalità di intervento sulle aree edificate*

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- **Conservazione**, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo.
- **Trasformazione conservativa**, comprendente gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice, ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale, ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

#### Art. 60

##### *Conservazione*

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Opere interne
- d) Restauro
- e) Risanamento conservativo.

Per ciascuna delle sopraelencate categorie di intervento valgono, in aggiunta e ulteriore specificazione rispetto a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio, le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Gli interventi sopradescritti possono essere realizzati su tutte le unità edilizie che compongono il centro storico attraverso gli atti abilitativi prescritti, per ciascun tipo di intervento, dalle leggi vigenti.

#### Art. 61

##### *Manutenzione ordinaria*

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti, ovvero indicati dalle presenti norme:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, can-

ne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;  
3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;  
4) le tinteggiature interne ed esterne;  
5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;  
6) gli interventi di risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai, balconi, ....) e verticali ammalorate per il distacco del copriferro o altri fenomeni di ordinario degrado;  
7) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.  
Ai soli fini fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere assimilati a quelli di manutenzione straordinaria, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano.

#### Art. 62

##### *Manutenzione straordinaria*

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie ed il numero delle unità immobiliari.

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori descritti nel precedente articolo, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
  - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;
  - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
  - la realizzazione di vespai e scannafossi.
  - parziali interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture verticali e orizzontali (travi, solai....) senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
  - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- 5) il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

6) limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;

7) l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite nell'art. 20 della L.R. 4/2003, di unità immobiliari esistenti;

8) la realizzazione di pergolati, tettoie e simili nelle parti scoperte degli edifici secondo le indicazioni specificate nelle presenti norme.

Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.

#### Art. 63

##### *Opere interne*

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino la originarie caratteristiche costruttive.

Le opere interne possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi edilizi:

1) eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;

2) rinnovo e/o sostituzione di singoli elementi strutturali, sempre che non riguardino l'esterno dell'edificio e non costituiscano, per tipo ed ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia;

3) realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista;

4) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi le fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;

5) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande e/o copertura di spazi interni con strutture precarie, non prospicienti pubbliche vie o piazze e da esse non visibili, con le procedure specificate nell'art.

20 della L.R. 4/2003;

6) realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano ed in ogni caso la superficie massima di mq 10,00.

Le opere interne non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esterno e delle coperture e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche funzionali e costruttive. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, le complete demolizioni di muri portanti, e simili.

Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dall'art. 9 della L.R. 37/1985 e succ. mod. ed integr.

#### Art. 64

##### *Restauro*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, dovendo, i singoli interventi di restauro, corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico.

Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

#### Art. 65

##### *Risanamento conservativo*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie degli edifici rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio. Rientrano nella definizione di Risanamento conservativo anche gli interventi di ripristino di immobili diruti.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
- le caratteristiche architettoniche, dimensionali e compositive dei fronti e delle relative buature;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, quali:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;
- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
- gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc... );
- il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originali, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, fasce marcapiani e

basamentali, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali;

- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;

- limitate modificazioni delle bucature delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originali e siano indispensabili al fine di migliorare l'abitabilità complessiva dell'edificio;

- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada, ad eccezione di quelli orientati all'adeguamento alle presenti norme;

- demolizione di volte reali e di archi;

- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.

## Art. 66

### *Trasformazione conservativa*

La categoria generale della trasformazione conservativa è articolata nelle seguenti sottocategorie:

a) Ristrutturazione edilizia semplice;

b) Ristrutturazione edilizia complessa;

c) Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale;

d) Ripristino;

e) Demolizione senza ricostruzione;

f) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione conservativa di cui alla lettera a) e b) possono essere realizzati, per singolo permesso di costruire su tutto il patrimonio edilizio esistente nei centri storici.

Gli altri interventi possono essere realizzati subordinatamente alla approvazione di uno specifico piano di dettaglio, redatto in conformità alle indicazioni contenute nella Circolare n. 3/2000 dell'ARTA, esteso all'intero centro storico, ovvero di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti caratterizzati da degrado edilizio o urbanistico, ov-

vero ancora dello Studio di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015. In quest'ultimo caso le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle specificate nella stessa legge.

#### Art. 67

##### *Ristrutturazione edilizia semplice*

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare parzialmente l'organismo edilizio, conservando parte dei suoi elementi formali e strutturali ed assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuove strutture ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione semplice non possono comportare la modifica della volumetria e della giacitura dell'edificio; gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con caratteristiche formali ed iconologiche compatibili con quelle originali di interesse storico e con il valore architettonico ed ambientale della strada, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

I modi di intervento della ristrutturazione edilizia devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purché non venga variata significativamente la quota di imposta originaria; è parimenti ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;
  - nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali perimetrali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio;
  - sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
  - è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
- sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e mi-

glierino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove buccature, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza;

- sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;

- gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, sono ammessi a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;

- sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'aerazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 50, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;

- è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di  $\frac{2}{5}$  della larghezza del fronte della unità edilizia;

- è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purché praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente;

- sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purché la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%; nel rispetto della linea di imposta su strada del solaio esistente è consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a condizione che il colmo di tali coperture non risulti in nessun punto più elevato di m. 2,50 rispetto al piano di imposta;

- non può essere modificata la configurazione planimetrica degli spazi scoperti compresi all'interno della unità edilizia (chiostre, cortili), a meno di limitate aggiunte necessarie per integrare gli impianti igienici esistenti;

- non possono modificarsi le caratteristiche spaziali degli spazi pubblici esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;

- è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici;

- le murature in pietra a faccia vista esistenti vanno in ogni caso mantenute e non possono essere intonacate.

Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia il recupero a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti, da eseguire con le procedure specificate nell'art. 18 della L.R. 4/2003 e smi.

Per il miglioramento delle caratteristiche igieniche e funzionali degli edifici esistenti sono ammessi, in deroga a quanto sopra specificato, ampliamenti una tantum nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i volumi in ampliamento possono essere realizzati nelle aree libere pertinenziali interne al lotto ovvero sopraelevando edifici o parti di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra, comunque non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- b) i nuovi volumi devono armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio esistente;
- c) il rapporto di copertura nel lotto, calcolato tenendo conto delle superfici coperte esistenti, non può superare il valore di  $\frac{2}{3}$ ;
- d) l'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq;
- e) ove i nuovi volumi non siano realizzati a confine, con parete cieca, deve essere garantita una distanza minima di m. 5 dai confini interni del lotto e comunque di 10 m. dalle eventuali pareti finestrate esistenti in lotti finitimi;
- f) l'altezza massima non può in ogni caso superare i m. 7.

Sono altresì ammessi nuovi volumi destinati a locali accessori o di servizio in locali interrati o seminterrati entro la sagoma della costruzione esistente.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere realizzati senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati ed il relativo intorno ambientale.

#### Art. 68

##### *Ristrutturazione edilizia complessa*

Sono così definiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente articolo, che prevedano la integrale demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati nel rispetto della volumetria esistente e solo quando giustificati dalle precarie condizioni statiche degli edifici e dalla necessità di garantire all'edificio la necessaria sicurezza sismica.

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripri-

stino o di demolizione, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi, ringhiere, mensole e simili.

#### Art. 69

##### *Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale*

La ristrutturazione con riallineamento verticale configura un insieme di interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti nonché la realizzazione di nuovi volumi. Tale modalità di intervento riguarda esclusivamente gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile.

Nel caso di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra l'ampliamento può essere realizzato mediante sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare i 5 mc/mq;
- b) l'altezza non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- c) il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- d) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante.

Nel caso di edifici costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile con copertura a falde, di altezza complessiva non superiore a m. 5,50, l'ampliamento può essere realizzato mediante escursione del piano di copertura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2.40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione,

forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;

- l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture delle fronti su strada devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi articoli.

Gli interventi di ristrutturazione con riallineamento possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente.

#### Art. 70

##### *Ripristino*

Rientrano in questa categoria gli interventi di ricostruzione nelle aree attualmente libere per la demolizione di edifici preesistenti ovvero rese disponibili mediante la rimozione delle macerie di edifici preesistenti.

Gli interventi di ripristino si distinguono in ripristino filologico o tipologico.

Il ripristino filologico può essere attuato nel caso in cui sia disponibile una documentazione attestante la volumetria originaria dell'edificio e le sue caratteristiche dimensionali in genere e prevede la ricostruzione dell'edificio diruto nel rispetto della volumetria preesistente di carattere storico.

Il ripristino tipologico è consentito nel caso in cui non possa in alcun modo dimostrarsi la consistenza dell'edificio preesistente. In tali casi la ricostruzione è ammessa con la stessa volumetria degli edifici contermini e comunque con il limite assoluto di 5 mc/mq e con un numero di piani non superiore a due, e con caratteri formali ed architettonici congruenti con quelli della tradizione locale.

I criteri a cui devono attenersi tali interventi sono i seguenti:

- le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti preesistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; ove questi non siano documentabili occorrerà far riferimento agli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- devono essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti quali archi e volte in pietra, portali e simili;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato

circostante;

- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 50% della superficie dell'unità edilizia;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
- gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

#### Art. 71

##### *Ristrutturazione urbanistica*

Per la realizzazione di progetti complessi che riguardino due o più unità edilizie e che richiedano una complessiva riorganizzazione degli spazi costruiti possono essere predisposti, per iniziativa pubblica o privata, piani attuativi di recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno tendere a garantire, attraverso una progettazione unitaria, un più elevato standard funzionale ed architettonico, ricorrendo, ove possibile, ad interventi di diradamento nelle parti interne degli isolati o ripristinando il sistema dei percorsi pubblici eventualmente alterato.

Le previsioni dei piani esecutivi devono uniformarsi a quanto specificato nell'art. 20, lett. e) della L.R. 71/1978, ed alle seguenti prescrizioni:

- l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq, salvo quanto di seguito specificato;
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 7,50 ml. alla gronda;
- è ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con diversi volumi e giaciture, delle unità edilizie prive di interesse architettonico;
- è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione di edifici di recente costruzione;
- è ammessa la edificazione all'interno di lotti ineditati o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere

recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;

- le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada e delle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale, secondo le modalità specificate nei successivi artt. 76 e 77.

- l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare le superfici occorrenti in cantinato o nei piani terra, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro dell'isolato.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli.

#### Art. 72

##### *Modalità di intervento sulle aree non edificate*

Si distinguono:

- a) Strade e spazi pubblici urbani
- b) Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
- c) Aree libere pertinenziali
- d) Aree libere pertinenziali non edificabili.

Per ciascuna tipologia di spazi non edificati valgono le specifiche norme riportate nei successivi articoli.

#### Art. 73

##### *Strade e spazi pubblici urbani*

La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della città storica devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare le pavimentazioni, le sistemazioni stradali, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati.

Le pavimentazioni originali di interesse ambientale devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e mo-

dalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.

In ogni caso le nuove pavimentazioni devono essere realizzate, anche per stralci, sulla base di una progettazione unitaria estesa all'intero centro storico.

L'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato recuperando tutti gli elementi originari esistenti (lampioni a parete) e inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano.

Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee aeree oggi esistenti. L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.

L'inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, va controllato e regolamentato, limitandone la presenza ad alcuni spazi definiti e secondo modalità espressive date, da definire attraverso uno specifico studio.

L'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità per poter far fronte a possibili variazioni delle destinazioni d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.

In particolare è consentita, con le procedure definite in uno specifico regolamento comunale, l'installazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle prescrizioni di seguito precisate.

La realizzazione delle nuove strutture deve uniformarsi ai parametri, qua-

li distanza dalle fronti edilizie, allineamenti ed altezze, specificati nel regolamento comunale, garantendo comunque:

- 1) il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;
- 2) l'accesso agli esercizi commerciali contigui;
- 3) una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;
- 4) che non vengano occultate le caratteristiche architettoniche dei fronti edilizi
- 5) che rimanga libera la visuale su elementi del paesaggio urbano e naturale di particolare interesse.

La progettazione delle nuove strutture deve essere improntata a criteri di eleganza formale ed estetica e di semplicità costruttiva e realizzativa e deve prevedere l'utilizzazione di materiali naturali quali il legno per le parti strutturali e i tendaggi per le coperture; è ammessa la utilizzazione di materiali innovativi, plastici, metallici (acciaio o alluminio) e vetro purchè il disegno complessivo dell'opera si inserisca armonicamente, anche se non mimeticamente, nel contesto urbano.

L'arredo mobile deve essere costituito da elementi di produzione industriale o artigianale purchè di design qualitativamente elevato, in maniera tale da garantire il decoro degli spazi pubblici e la loro qualificazione estetica.

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.

Quando le caratteristiche del terreno e degli edifici circostanti lo richiedono è possibile articolare lo spazio libero mediante terrazzamenti collegati da rampe, scale, gradonate o altri tipi di connessioni.

Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.

Vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario.

Il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.

E' vietato, all'interno del perimetro del centro storico, individuare e collocare stalli di sosta per autobus di linea e privati.

#### Art. 74

##### *Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici*

I progetti di sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggio pubblico ed altri servizi pubblici senza volume dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri metodologici appresso specificati.

Nelle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio stabile, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii (muretti di sostegno, terrazzamenti) ovvero a qualificare la fruizione pubblica dell'area (piazzole, scalinate e cordone, vasche, monumenti).

I manufatti di sostegno in calcestruzzo di norma non potranno avere altezza, rispetto al piano di sistemazione di progetto avvenuta, in nessun punto maggiore di m.1,0 e devono essere rivestiti in pietra naturale.

Nei parcheggi pubblici va prevista una adeguata alberatura e un arredo verde degli spazi di servizio, utilizzando essenze locali, secondo un progetto unitario; vanno in ogni caso mantenute le eventuali alberature di alto fusto esistenti.

Sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari.

Le strutture di perimetrazione quali le recinzioni su strada, i muretti di contenimento dei dislivelli, i cordoli o analoghi elementi di recinzione delle aiuole, i muretti laterali di scale o rampe esterne, devono essere realizzati con materiali tradizionali o con materiali alternativi sempre che siano in accordo con i materiali tradizionali presenti nell'ambiente circostante.

Le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi non alberati, qualora non siano in terra battuta, devono essere realizzate con materiali e tecnologie tradizionali o alternative, con l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua gettata in opera. E' consentita generalmente l'introduzione di elementi mobili di arredo; tali elementi in ogni caso devono rispondere ad un effettivo criterio di mobilità e devono inserirsi per forma e materiali nel contesto ambientale.

E' consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le

forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

#### Art. 75

##### *Modalità di intervento sugli edifici esistenti*

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino). In particolare dovrà escludersi l'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci tipici della tradizione locale, ovvero di intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;
- la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista, ove esistenti, con la sostituzione di conci mancanti;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili);
- la rifinitura degli stipiti delle aperture, quando non siano in pietra squadrata, con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- il realizzazione o il ripristino delle coperture in coppi siciliani;
- il mantenimento di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro o in pietra con soprastante lastra di marmo bianco o pietra, ovvero la realizzazione di nuovi balconi aventi le stesse caratteristiche, sporgenti non più di cm. 120 e larghi al massimo quanto le aperture più cm. 80 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente, nel caso di interventi di trasformazione conservativa, dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 al-

l'estremità, e riconfigurata nel rispetto delle misure sopra specificate; in particolare le balconate uniche esistenti andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette;

- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali;
- l'impiego di serramenti in legno o alluminio di disegno tradizionale e colore naturale, verde o marrone, con scuri interni e/o persiane;
- l'impiego di sistemi di allontanamento delle acque meteoriche di tipo tradizionale costituiti da semplici canalate in coppi siciliani disposte obliquamente ovvero da semplici pluviali in cotto anche smaltato, aggettanti per non più di cm. 80; sono ammessi, anche se non rientranti nella tradizione locale, anche i pluviali verticali di laterizio o rame;
- l'eliminazione degli scarichi delle acque nere posti esternamente;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

Nell'ambito delle zone A le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio per più di 15 cm.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura.

Non sono ammesse insegne a bandiera, né altre forme di installazioni pubblicitarie fisse, diverse da quelle sopradescritte.

#### Art. 76

##### *Coloritura dei prospetti*

In accordo con la Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali competente, nel rispetto delle procedure definite nel Piano paesaggistico d'ambito, potrà essere redatto per l'intero centro storico un piano del colore, attraverso il quale potranno stabilirsi particolari gamme cromatiche, differenziate in relazione alle differenti caratteristiche degli ambienti urbani, alle quali i privati dovranno attenersi negli interventi di coloritura delle facciate.

Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova

progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:

- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti nè tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;
- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra;
- nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con scuri interni. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su vie e piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone.
- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero;
- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;
- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o impiegando intonaci cementiti colorati preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

#### Art. 77

##### *Unità minima di intervento*

Le previsioni di intervento relative al patrimonio edilizio si attuano per

unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie. Non è stabilita unità minima per gli interventi di conservazione. In tutti gli altri casi gli interventi previsti dal piano si attuano per unità minime coincidenti con una o più unità edilizie.

#### Art. 78

##### *Interventi per stralci funzionali*

Fermo restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria e/o di disaccordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci. In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia, può richiedere la concessione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione può essere rilasciata solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto attiene all'involucro esterno delle parti comuni.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi inutilmente i quali si potrà rilasciare la singola concessione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti.

#### Art. 79

##### *Norme igienico-sanitarie*

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da sottoporre ad interventi di recupero, purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.15 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m.2,50.

Ai fini della riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente compreso all'interno del perimetro delle zone A per attività commerciali, direzionali e produttive in genere può derogarsi dal rispetto dei requisiti minimi di altezza libera specificati nel Regolamento edilizio e degli altri requisiti stabiliti dalle norme vigenti per le nuove costruzioni, a condizione che siano assicurate le indispensabili condizioni igienico sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro e che venga acquisita specifica autorizzazione da parte

dell'Autorità sanitaria..

Tali deroghe non sono comunque consentite nel caso di immobili esistenti nei quali si intervenga con modalità trasformative.

#### Art. 80

##### *Pareri*

Sono da assoggettare al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali i progetti degli interventi da eseguirsi per singolo titolo abilitativo esclusivamente nel caso in cui tali interventi riguardino edifici dichiarati di particolare interesse pubblico e vincolati ai sensi del vigente Codice dei Beni culturali, ovvero ricadano in ambiti dichiarati di interesse pubblico.

Sono invece da assoggettare al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali i piani esecutivi ricadenti anche parzialmente all'interno delle zone A.

#### Art. 81

##### *Disposizioni in caso di crolli*

Nel caso in cui si verifichino crolli durante l'attuazione del piano, la ricostruzione deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, secondo i criteri propri del ripristino filologico; negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nelle presenti norme.

#### Art. 82

##### *Procedure di formazione dei piani esecutivi*

Per la realizzazione di interventi complessi riguardanti una pluralità di edifici o ambiti inedificati di particolare consistenza è ammessa la redazione di piani attuativi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente, mediante espropriazione, ovvero modalità compensative.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L. 457/78 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

E' ammessa la redazione di piani attuativi di recupero da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, relativi ad ambiti di estensione comunque non inferiore a mq. 500, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi e che tali ambiti comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

All'interno dei piani di recupero di iniziativa privata devono essere previste aree da destinare a parcheggi e/o verde in misura non inferiore al 40% della superficie totale dell'ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.

Nel caso in cui venga prevista la cessione al comune di superfici superiori a quelle minime specificate nel comma precedente, comunque non superiori al 60%, l'Amministrazione comunale potrà attribuire premialità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice di 3,5 mc/mq stabilito dalle presenti norme; precisamente l'indice di densità può essere maggiorato di 0,075 mc/mq per ogni punto percentuale aggiuntivo rispetto al 40%, comunque sino al limite superiore assoluto di 5 mc/mq.

Nel Piano di recupero potranno prevedersi, anche da parte del privato, nuove destinazioni, anche edificatorie, degli spazi pubblici stradali eventualmente compresi all'interno del piano. In questo caso le superfici degli spazi pubblici non vanno conteggiate ai fini della cessione di cui al comma precedente.

I piani esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata, redatti nel rispetto delle norme contenute nei precedenti articoli, sono approvati dal Consiglio comunale, dietro nulla osta della competente Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio civile, con le procedure specificate nell'art. 55 della L.R. 71/1978 e succ. mod.

#### Art. 83

##### *Disposizioni per la sicurezza sismica*

I progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente del centro storico, quando riguardino opere diverse dalla ordinaria manutenzione, devono essere redatti sulla base di una approfondita analisi e conoscenza delle caratteristiche strutturali dell'edificio sul quale si interviene e delle condizioni di vulnerabilità sismica in un congruo intorno urbano e devono tendere a ridurre o eliminare il rischio sismico.

A tal fine, oltre agli incentivi fiscali e i contributi in conto interesse o in conto capitale previsti dalle disposizioni legislative vigenti, potranno essere concessi ulteriori contributi attraverso fondi del bilancio comunale,

da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

#### Art. 84

##### *Poteri sostitutivi*

Al fine di garantire l'attuazione dei Piani esecutivi l'Amministrazione comunale può invitare i proprietari di immobili degradati ed inutilizzati a procedere entro un termine assegnato al recupero dell'immobile in conformità alle previsioni del piano.

Trascorso infruttuosamente tale termine, dietro ulteriore diffida ad intervenire, l'Amministrazione comunale si sostituisce al privato proprietario, acquisendo la proprietà dell'immobile attraverso l'espropriazione per pubblica utilità.

Il patrimonio immobiliare acquisito alla proprietà pubblica deve essere prioritariamente utilizzato per attività di tipo sociale o produttivo anche da parte di soggetti privati.

#### Art. 85

##### *Unità minima di intervento*

Le previsioni dei piani esecutivi si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le unità edilizie. Non è stabilita unità minima di intervento per gli interventi di conservazione.

In tutti gli altri casi gli interventi previsti nel piano si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie individuate nello stesso piano.

### **Capo II**

#### ***Norme generali***

#### Art. 86

##### *Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D*

Gli interventi previsti nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi e sugli isolati urbanistici, di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti

nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

#### Art. 87

##### *Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

E' sempre consentito proporre piani esecutivi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione, a scomputo degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione nel PRG.

#### Art. 88

##### *Modalità di attuazione dei servizi*

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire anche attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del PRG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto dei limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

E' sempre ammessa la realizzazione delle attrezzature previste nel PRG da parte del privato, che dovrà comunque obbligarsi a garantire un uso pubblico della attrezzatura realizzata. L'Amministrazione comunale potrà anche richiedere la sottoscrizione di una specifica convenzione al fine di concordare modalità ed oneri di erogazione del servizio di pubblico interesse che dovrà essere esercitato nell'area.

#### Art. 89

##### *Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse può applicarsi esclusivamente nell'ambito di interventi di cessione volontaria, demolizione o espropriazione riguardanti le zone A, B, C, D, E3, ed aree vincolate, prevedendo le aree di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare nell'ambito delle zone C, D, ed E1.

#### Art. 90

##### *Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei*

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere e dei corsi d'acqua;
- le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

Negli interventi trasformativi sugli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di sicurezza statica, e nelle nuove costruzioni, nonché nelle sistemazioni esterne, ove non vietato dalle presenti norme, può essere prevista la realizzazione di parcheggi sotterranei.

#### Art. 91

*Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*

Al fine di ridurre i consumi energetici ed i livelli di inquinamento dell'aria e delle acque, le presenti norme favoriscono l'utilizzo di materiali non inquinanti e non dannosi e contribuiscono alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche dell'abitato.

E' prescritto, in particolare, l'uso di materiali che non provochino danni all'ambiente, persone o cose. In particolare, i materiali da costruzione dovranno:

- essere radioattivamente sicuri;
- essere idonei dal punto di vista elettromagnetico, non permettendo conduzione e accumulo di elettricità statica, né emettendo campi elettrici nocivi di alcun tipo;
- essere resistenti a batteri, virus, muffe ed altri microrganismi nocivi;
- disporre nel loro complesso di buone proprietà di assorbimento dei suoni.

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica (o di interesse pubblico) è fatto obbligo di utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

## Art. 92

*Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici pubblici e privati, non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50

centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;

- b) i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- c) le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dal regolamento edilizio comunale, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano, compatibilmente con il rispetto delle norme specificate per ciascuna modalità di intervento, anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché ai fini del calcolo della superficie a parcheggio ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765, così come integrata e modificata dalla legge 24 marzo 1989, n. 122. Si applicano, inoltre, in deroga alle altezze massime previste nelle presenti norme.

In aggiunta agli sgravi tariffari e fiscali consentiti dalla normativa vigente, per gli interventi edilizi che prevedano forme di risparmio energetico che rispettano determinati livelli di prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale, attestati da idonea certificazione, può essere prevista la riduzione del contributo di concessione in misura non superiore al 20 per cento.

#### Art. 93

##### *Norme per la mitigazione degli effetti ambientali*

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la continuità del contributo funzionale alla conservazione degli habitat, all'interno dei siti di Natura 2000 e delle zone E2, devono essere rispettate, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere ridotto al minimo il sistema di illuminazione, eliminando quegli impianti che comportano forte diffusione della luce;
- b) le illuminazioni dovranno essere conformi alla normativa prevista da UNI 10439 e 10819 e dove possibile dovrà essere regolabile il flusso dell'emissione luminosa;
- c) i corpi illuminanti dovranno essere muniti di piatti per convogliare verso il basso il flusso luminoso;
- d) non dovranno essere utilizzate lampade ad incandescenza e/o alogene;

- e) il perimetro della proprietà, ove necessario, dovrà essere schermato con essenze autoctone;
- f) in tutte le attività di esercizio dovranno limitarsi le emissioni sonore, come previste dalla vigente normativa, specie nel periodo di riproduzione delle specie protette;
- g) tutte le essenze da utilizzare nella attività agricola dovranno essere autoctone, possibilmente ottenute da germoplasma;
- h) la cura delle essenze dovrà essere del tipo biologico, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) le aree libere dovranno essere rinaturate con essenze autoctone;
- j) eventuali fanghi di depurazione saranno smaltiti a mezzo di ditte specializzate;
- k) il prelievo di acqua dalla falda dovrà assicurare il mantenimento della falda, specie per quel che riguarda salinità ed inquinanti;
- l) nelle attività di cantiere è prescritto l'uso di moderni mezzi meccanici dotati di impianti fonoassorbenti in grado di ridurre al minimo le emissioni di rumori.

#### Art. 94

##### *Prescrizioni particolari di carattere geologico*

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano.

Inoltre, dovrà essere verificata la compatibilità dell'azione edificatoria in merito agli "effetti di sito", ovvero alle amplificazioni locali delle onde sismiche dovute a particolari condizioni geologiche e topografiche dei terreni interessati.

#### Art. 95

##### *Demanio dello Stato*

Le previsioni del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, ovvero beni confiscati, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

## TITOLO V NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Art. 96

#### *Norme generali di riferimento*

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo e, per quanto in esse non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del D.P.R.S. 11.07.2000 e succ. mod. ed integr.

### Art. 97

#### *Principi generali della pianificazione commerciale*

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.

L'Amministrazione Comunale garantisce il temperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.ed i..

### Art. 98

#### *Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale - A, B e C - è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle zone D4 è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D4 l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le

disposizioni riguardanti l'attività agrituristiche, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

#### Art. 99

##### *Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali*

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A e B1 del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree.

Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

I Progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo possono essere così richiamati:

- il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;

- il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;

- la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;

- il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;

- la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;

- il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;

- la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;

- la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;

- il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;

il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;  
il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;  
l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, l'Amministrazione potrà prevedere l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

I Progetti di valorizzazione commerciale sono approvati dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato; con lo stesso atto è approvato anche un apposito programma di attuazione, che deve contenere, tra l'altro, anche l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto, il dettagliato piano finanziario.

#### Art. 100

##### *Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*

L'apertura di un esercizio commerciale in qualsiasi parte del territorio comunale è subordinata alla dimostrazione della disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche specificate nell'art. 16 del D.P.R.S. 11 luglio 2000, nelle dotazioni minime appresso specificate per ciascuna categoria:

- a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di

parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio e per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- 1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
- 2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- 3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- 4) in ogni caso nelle zone A e B.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977. In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a

quelli pertinenziali, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

In aggiunta ai parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al presente articolo vanno previsti, nel caso di apertura di esercizi commerciali in locali di nuova realizzazione, i parcheggi privati nella misura stabilita dalla L. 765/1967 e s.m. ed i. nonché, ove ricorrano le condizioni, i parcheggi pubblici stabiliti dal D.M. 2/04/1968.

#### Art. 101

##### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire i seguenti obiettivi generali:

- realizzare una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del servizio da rendere al consumatore;
- rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzazione dell'attività commerciale specie nei quartieri meno favoriti, in modo da ottenere un ambiente idoneo allo sviluppo;
- favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole imprese anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali prevedendo eventuali forme di incentivazione.

#### Art. 102

##### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita previsti dall'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito del territorio comunale devono ispirarsi ai seguenti principi:

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo

dell'occupazione di manodopera locale.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri stabiliti nella normativa vigente.

#### Art. 103

##### *Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

Il procedimento per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), di una media struttura di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è regolamentato con apposita deliberazione consiliare assunta in conformità alle disposizioni normative vigenti.

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita dovrà altresì avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002 e succ. mod., ove applicabili.

#### Art. 104

##### *Carico e scarico merci*

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito urbano, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

## TITOLO VI NORME TRANSITORIE

### Art. 105

#### *Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*

Sono fatte salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro tre anni dalla stessa data.

### Art. 106

#### *Misure di salvaguardia*

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

*Art. 1 Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG*

*Art.2 Elementi costitutivi*

## **TITOLO II**

### **ATTUAZIONE DEL PRG**

*Art.3 Strumenti di attuazione*

*Art.4 Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica*

*Art.5 Contenuto dei piani di lottizzazione*

*Art.6 Contenuto dei piani di recupero*

*Art. 7 Singoli permessi di costruire*

*Art. 8 Approvazione dei piani esecutivi*

## **TITOLO III**

### **NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE**

*Art.9 Classificazione delle zone territoriali omogenee*

*Art.10 Destinazione d'uso delle zone*

*Art. 11 Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale*

*Art. 12 Sottozona A1 – Centro storico urbano*

*Art. 13 Sottozona A2 – Centri storici dei nuclei e bagli storici*

*Art. 14 Zone B*

*Art. 15 Sottozona B0*

*Art. 16 Sottozona B1. Centro urbano consolidato*

*Art. 17 Sottozona B1n. Nuclei abitati*

*Art. 18 Sottozona B2. Aree residenziali interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione*

*Art. 19 Zone Bt. Aree di edilizia turistico-ricettiva interessate da piani esecutivi attuati o in corso di attuazione*

*Art. 20 Zone C*

*Art. 21 Sottozona C1. Ambiti di espansione*

*Art. 22 Sottozona C1n. Area di espansione residenziale estensiva*

*Art. 23 Sottozona C2. Ambiti di edilizia residenziale interessati da piani esecutivi*

*Art. 24 Sottozona Cpeep. Ambiti di edilizia residenziale pubblica*

- Art. 25 Sottozona Ct1. Aree per la nuova edilizia turistico ricettiva*  
*Art. 26 Sottozona Ct2. Ambiti di edilizia turistico-ricettiva interessati da piani esecutivi*  
*Art. 27 Zona Ct3. Aree per edilizia turistico alberghiera*  
*Art. 28 Zona Ct4. Aree per attrezzature turistico-ricettive ed alberghiere*  
*Art. 29 Zona Ctr. Zone da sottoporre a recupero urbanistico*  
*Art. 30 Sottozona Cc. Campeggi*  
*Art. 31 Attrezzature di interesse locale*  
*Art. 32 Ambiti destinati a servizi per la balneazione e il tempo libero*  
*Art. 33 Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare*  
*Art. 34 Verde privato*  
*Art. 35 Zona D*  
*Art. 36 Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti*  
*Art. 37 Sottozona D2. Aree per insediamenti industriali esistenti e di completamento*  
*Art. 38 Sottozona D3. Aree per insediamenti artigianali esistenti e di completamento*  
*Art. 39 Sottozona D4. Aree per insediamenti commerciali*  
*Art. 40 Zona E – Territorio esteso*  
*Art. 41 Sottozona E1 - Aree agricole*  
*Art. 42 Sottozona E2. Aree di sfruttamento del marmo*  
*Art. 43 Sottozona E3 - Aree di salvaguardia ambientale*  
*Art. 44 Aree boscate*  
*Art. 45 Zona F - Attrezzature e servizi di interesse generale*  
*Art. 46 Zona F7. Parco marino costiero*  
*Art. 47 Zona F8. Parco suburbano*  
*Art. 48 Interventi sulla viabilità esistente*  
*Art. 49 Aree di verde stradale*  
*Art. 50 Vincoli di inedificabilità*  
*Art. 51 Riserva naturale del Monte Cofano*  
*Art. 52 Vincoli e prescrizioni particolari*  
*Art. 53 Aree e siti archeologici*  
*Art. 54 Demolizione senza ricostruzione*  
*Art. 55 Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti*

#### **TITOLO IV**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**Capo I****Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A**

- Art. 56 *Ambito di applicazione delle Norme*
- Art. 57 *Destinazioni funzionali*
- Art. 58 *Incentivazione delle attività economiche*
- Art. 59 *Modalità di intervento sulle aree edificate*
- Art. 60 *Conservazione*
- Art. 61 *Manutenzione ordinaria*
- Art. 62 *Manutenzione straordinaria*
- Art. 63 *Opere interne*
- Art. 64 *Restauro*
- Art. 65 *Risanamento conservativo*
- Art. 66 *Trasformazione conservativa*
- Art. 67 *Ristrutturazione edilizia semplice*
- Art. 68 *Ristrutturazione edilizia complessa*
- Art. 69 *Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale*
- Art. 70 *Ripristino*
- Art. 71 *Ristrutturazione urbanistica*
- Art. 72 *Modalità di intervento sulle aree non edificate*
- Art. 73 *Strade e spazi pubblici urbani*
- Art. 74 *Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici*
- Art. 75 *Modalità di intervento sugli edifici esistenti*
- Art. 76 *Coloritura dei prospetti*
- Art. 77 *Unità minima di intervento*
- Art. 78 *Interventi per stralci funzionali*
- Art. 79 *Norme igienico-sanitarie*
- Art. 80 *Pareri*
- Art. 81 *Disposizioni in caso di crolli*
- Art. 82 *Procedure di formazione dei piani esecutivi*
- Art. 83 *Disposizioni per la sicurezza sismica*
- Art. 84 *Poteri sostitutivi*
- Art. 85 *Unità minima di intervento*

**Capo II****Norme generali**

- Art. 86 *Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D*
- Art. 87 *Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*
- Art. 88 *Modalità di attuazione dei servizi*

- Art. 89 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*  
*Art. 90 Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei*  
*Art. 91 Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*  
*Art. 92 Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*  
*Art. 93 Norme per la mitigazione degli effetti ambientali*  
*Art. 94 Prescrizioni particolari di carattere geologico*  
*Art. 95 Demanio dello Stato*

## **TITOLO V**

### **NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

- Art. 96 Norme generali di riferimento*  
*Art. 97 Principi generali della pianificazione commerciale*  
*Art. 98 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*  
*Art. 99 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali*  
*Art. 100 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*  
*Art. 101 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*  
*Art. 102 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*  
*Art. 103 Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*  
*Art. 104 Carico e scarico merci*

## **TITOLO VI**

### **NORME TRANSITORIE**

- Art. 105 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*  
*Art. 106 Misure di salvaguardia*