

Comune di Mazzarrone
Provincia di Catania



Progetto di Variante al

*PIANO REGOLATORE
GENERALE*

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

DI RECEPIMENTO
DECRETO APPROV.

Il Progettista
Ing. Alessandro SAPIENZA

Visti ed approvazioni

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° Contenuto ed elaborati del Piano

Capo 2° Parametri e classificazioni

Capo 1°

Contenuto ed elaborati del Piano

ART. 1 - Contenuto del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio comunale è soggetto alla disciplina urbanistica risultante dalle planimetrie e dalle norme di attuazione che insieme costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone.

Il Piano Regolatore Generale dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricazione;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- 6) la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

ART. 2 - Elaborati del piano

1. - Gli elaborati che compongono il PRG sono di natura prescrittiva. Gli allegati hanno invece vocazione descrittiva (ad esempio la relazione geologica, lo studio agronomo-forestale).

2. - La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

3. - Ogni successiva modifica agli elaborati comporta variante al PRG, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti norme. Non comportano comunque variante urbanistica le successive modificazioni alle NTA relative alle procedure, di competenza comunale, di formazione e approvazione degli interventi diretti e indiretti, fatta salva l'osservanza delle norme statali o regionali, e ferma restando la distinta applicazione delle categorie d'intervento di cui all'art. 9 e delle modalità d'intervento di cui agli artt. 10 e 11.

4. - Le modifiche alle NTA che, ai sensi del comma 3, non comportano variante urbanistica, sono di competenza del Consiglio comunale; gli elaborati non prescrittivi sono di competenza della Giunta comunale, fa eccezione il caso in cui le modifiche agli elaborati non prescrittivi consistono in mero recepimento di Piani, Programmi o Progetti in precedenza approvati, ove la competenza è dirigenziale.

5. - Ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990, gli atti di modifica di cui al comma 4, esclusi quelli di mero recepimento, sono resi noti, prima della loro approvazione, mediante avviso pubblico e pubblicazione ove previsto secondo le modalità e la tempistica dell'ordinamento vigente in materia.

Capo 2°

Parametri e classificazioni

ART. 3 - Grandezze e definizioni urbanistiche

1. - *Superficie territoriale* (ST): misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla Superficie territoriale si applica l'*Indice di edificabilità territoriale* ET.

2. - *Superficie fondiaria* (SF): misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG. Alla Superficie fondiaria si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria* EF.

3. - *Superficie Edificabile Privata* (SEP): misura in mq la superficie dell'area che il privato può utilizzare per esercitare il proprio diritto edificatorio. Alla SEP si applica l'*Indice di fabbricabilità volumetricamente equivalente*.

4. - *Superficie coperta* (SC): misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine, tettoie e quant'altro di pertinenza dell'edificio.

5. - *Superficie permeabile* (SP): misura in percentuale la quota di *Superficie fondiaria* che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

6. - *Capacità insediativa* (CI): è data dal rapporto tra *Superficie utile lorda* SUL, come definita dall'art. 4, comma 1, e la misura di 37,50 mq, ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

7. - *Carico urbanistico* (CU): esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).

8. - *Densità arborea* (DA) e *Densità arbustiva* (DAR): esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

9. - *Comparto* - Si definisce comparto ogni porzione del territorio edificato e/o edificabile circoscritto da spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. Il piano prevede la localizzazione dei comparti edificatori che comprendono più isolati nonché le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare in modo unitario attraverso la predisposizione di appositi piani attuativi.

10. - *Isolato*: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione del territorio edificato e/o edificabile circondata da spazi pubblici esistenti e/o previsti in sede di P.P. o di P.L.

11. - *Lotto intercluso* - Per lotto intercluso si intende quello che almeno per tre lati confini con strade o spazi pubblici.

12. *Lotto di saturazione o intercluso* - Per lotto di saturazione o intercluso si intende quello che, incastonato all'interno di un contesto edificato, sia delimitato da tutti e quattro i lati da lotti edificati e strade o spazi pubblici.

13. *Unità edilizia*: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

14. *Unità immobiliare*: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

15. *Opere di urbanizzazione primaria*: L'urbanizzazione primaria, prevista dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, è quell'insieme di opere che costituiscono prerogativa indispensabile per rendere un'area edificabile. Giusto art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n. 847 l'urbanizzazione primaria è costituita da:

a) **Strade residenziali** - Si intendono tutte le strade al servizio dei lotti edificabili necessarie all'allacciamento alla viabilità principale. Tali strade debbono consentire uno scorrevole transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte. Debbono inoltre essere complete di marciapiedi, segnaletica ed eventuali aiuole.

b) **Spazi di sosta e di parcheggio** - Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli. Il dimensionamento degli stessi è in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento. Rappresentano minimi inderogabili quelli stabiliti dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 nonché le disposizioni regionali vigenti. Alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio si applicano anche le norme di cui alla legge 122/1989.

c) **Fognature** - Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e meteoriche (bianche) che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento tranne che si usino per le acque bianche. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno essere sistemati a profondità tale da accogliere gli scarichi di qualsiasi punto del bacino imbrifero, avere delle camere di ispezione poste ad interasse non superiore a 50 metri, avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni

ed erosioni del fondo. Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria. Per quanto attiene al dimensionamento delle condotte e alla loro dislocazione si deve fare riferimento al P.A.R.F, che dovrà essere adeguato alle previsioni del presente P.R.G.

d) **Rete idrica** - E' costituita dalle condutture per l'erogazione dell'acqua potabile. Nelle opere di urbanizzazione rientrano solo i condotti di allacciamento alla rete principale urbana.

e) **Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas** - E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Le condutture della rete di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate in cavidotti interrati di adeguata sezione ed eseguite a regola d'arte.

f) **Pubblica illuminazione** - E' formata dall'impianto per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.

16. - *Opere di urbanizzazione secondaria*: L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della città e dei quartieri. Esse costituiscono requisito indispensabile affinché un'area di espansione urbana si possa rendere edificabile.

Esse sono:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuola dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Sedi comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali;
- 8) Centro sanitario;
- h) Aree verdi di quartiere.

Il dimensionamento non deve essere mai inferiore ai minimi stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

17. - *Processo compensativo*: E' il processo che si attua al fine di compensare i proprietari di aree destinate a funzioni diverse dall'edificazione residenziale, con la cessione di aree ed il trasferimento dei diritti edificatori in aree acquisite o già in proprietà dell'ente comune.

18. - *Aree di "decollo e atterraggio"*: la definizione di queste aree è strettamente legata ai processi di compensazione e rappresentano rispettivamente la sorgente di un diritto edificatorio ed il sito ove lo stesso può essere esercitato; se l'area di proprietà è destinata a funzione o servizi di pubblica utilità od anche alla viabilità, al proprietario può essere riconosciuto un credito edificatorio che, previo consenso congiunto dell'ente pubblico e del privato, può decollare da essa per atterrare in un ambito ove il proprietario può esercitare il suo diritto edificatorio, su aree acquisite dalla P.A.

19. - *Zona Omogenea Saturata*: le parti del territorio ricadenti in zone omogenee che,

in relazione ai relativi indici e parametri edilizi, hanno esaurito ogni potenzialità edificatoria. In tali zone non sarà quindi possibile procedere alla effettuazione di qualsiasi intervento edilizio che possa comportare aumento di cubatura edilizia (nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, etc.), fermo restando la possibilità di condurre interventi mirati al recupero e alla ristrutturazione edilizia, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, area di sedime, altezza, ma sempre nel limite massimo della volumetria esistente. La caratteristica di "Zona Omogenea Saturata" viene individuata nelle tavole della zonizzazione del territorio attraverso un idoneo simbolo grafico, definito nella legenda della medesima tavola di piano, sovrapposto al comparto di riferimento, intendendosi tale il singolo edificio o l'insieme di edifici delimitati da spazi pubblici o da aree inedificabili su cui opera per intero la predetta condizione.

ART.4 - Grandezze edilizie

1. - *Superficie utile lorda (SUL)*: misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

- a) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di opertura;
- b) porticati al piano-terra se destinati ad uso pubblico;
- c) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);
- d) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;
- e) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;
- f) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

Le superfici di cui alle lett. a) ed e), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.

2. - *Superficie utile virtuale (SUV)*: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo *Volume fuori terra*, come definito ai sensi del comma 4, diviso per l'altezza virtuale di m. 3,20.

3. - *Volume costruito (Vc)*: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un

fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.

4. - *Volume fuori terra* (Vft): esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett. b) e c) del comma 1.

5. - *Altezza degli edifici* (H): misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

6. - *Distanza dai confini* (DC): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati.

7. - *Distanza degli edifici dalle strade* (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

8. - *Distanza fuori terra tra edifici* (DE): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

ART. 5 - Indici

1. - *Indice di edificabilità territoriale* (i_{ET}): rappresenta la *Superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale* ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.

2. - *Indice di edificabilità fondiaria* (i_{EF}): rappresenta la *Superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria*. Il rapporto è espresso in mq/mq.

3. - *Indice di fabbricabilità fondiaria* (i_{FF}): rappresenta la *Volumetria lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria*. Il rapporto è espresso in mc/mq.

4. - *Indice di fabbricabilità equivalente* (i_{FE}): rappresenta la *Volumetria lorda* massima

realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie edificabile privata*. Il rapporto è espresso in mc/mq ed è pari a $i_{FE} = i_{EF} * S_f/S_{ep}$.

5. - *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale tra la *Superficie coperta* e la *Superficie fondiaria*, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della *Superficie utile lorda* della costruzione stessa.

6. - *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* e la *Superficie territoriale o fondiaria*, come specificato dalle presenti norme tecniche.

ART. 6 - Classificazione delle destinazioni d'uso

1. - Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme – salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate:

- a) *Abitative*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);
- b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e soprannazionali - (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);
- d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motels: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);
- e) *Produttive*: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
- f) *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);
- g) *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse, autosilo, garage anche ad uso privato eccedenti il limite di legge sottoposto a vincolo - (CU/nulla).

2. - Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla

classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico. Con separato provvedimento ovvero in sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.

3. - Le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e i conseguenti cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PRG, nonché dagli strumenti di intervento indiretto, sempre compatibilmente con le previsioni di PRG; sono ovunque consentite, nell'intero Sistema insediativo, le destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "studi d'artista"; sono comunque vietate, nei Tessuti residenziali del Sistema insediativo, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario; le "abitazioni collettive", se con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di componente, e poste a carico della quota di funzioni non abitative; per la realizzazione di insediamenti commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, di rilevante dimensione, il Comune può adottare lineeguida per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

4. - L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno dell'unità immobiliare non comporta cambio di destinazione d'uso, ai sensi delle presenti norme, se i nuovi usi non eccedono, nel complesso e con successive modificazioni, sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare sia i 250 mq di SUL, se non appartengono ad una più alta categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, se non comportano frazionamento catastale.

5. - Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

6. - Il cambiamento di destinazione d'uso: se è con opere, è soggetto a DIA o a Concessione edilizia, a seconda delle categorie di intervento, individuate ai sensi dell'art. 9, che tali opere configurano; se è senza opere, è soggetto comunque a DIA; se comporta il passaggio a una più elevata categoria di Carico urbanistico è soggetto comunque a Concessione Edilizia. Il cambiamento di destinazione d'uso, una volta acquisito il titolo abilitativo, deve essere obbligatoriamente comunicato all'Ufficio del catasto.

ART. 7 - Parcheggi pubblici e privati

1. - Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 6, comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942:

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Abitative/ <i>abitazioni singole</i>	4	1,6
Abitative/ <i>abitazioni collettive</i>	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Produttive	4	4
Agricole	4	1

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio (CU/m)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciale	3	10
Servizi	4	6
Turistico-Ricettive	4	6

Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto (CU/a)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	2	20
Servizi	2	15

Per le destinazioni commerciali si assume, quale riferimento, la Superficie di vendita; alla parte restante della SUL, di pertinenza dell'attività commerciale, che non siano i depositi ai quali si applica "Pubblici = 4 mq/10mq" che sia spazio d'uso pubblico comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici = 5 mq/10mq" o "Pubblici = 10 mq/10mq", a seconda che si tratti rispettivamente di media o grande distribuzione. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui al presente comma 1 con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.

Parcheggi privati

2. - I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare con vincolo di pertinenzialità, istituito con atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

3. - I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della Superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla Superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 300, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, in diritto di superficie o di sottosuolo.

Parcheggi pubblici

4. - I parcheggi pubblici sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali e ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, nonché a funzioni di relazione locale. Non concorrono allo standard di cui al comma 1 i parcheggi pubblici destinati alle funzioni di scambio intermodale.

5. - I parcheggi pubblici sono localizzabili su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, ad una distanza non superiore a m. 500, calcolata ai sensi del comma 3. Salvo diverso avviso del Comune, da formalizzare con atto amministrativo o in sede di specifica convenzione, i parcheggi pubblici, se al servizio delle funzioni non abitative, non sono ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio delle attività. E' consentito altresì che i parcheggi privati al servizio di funzioni non abitative vengano riservati, in tutto o in parte, ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabilita dal comma 1.

6. - I parcheggi non pertinenziali di proprietà privata (autorimesse, autosilo), di cui all'art. 6, comma 1, lett. g), possono concorrere alla dotazione dei parcheggi pubblici di cui al comma 1, solo se vincolati a uso pubblico e a regime di rotazione, stabilito in apposita convenzione o atto d'obbligo; in assenza di tali condizioni, possono concorrere alla dotazione di parcheggi privati di cui al comma 1. I parcheggi non pertinenziali privati possono essere realizzati fuori terra, nei Tessuti esistenti, solo nei casi previsti dalle norme di componente, ovvero nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle norme di componente, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

7. - I parcheggi pubblici con funzioni di relazione urbana o di scambio intermodale, ove previsti, possono essere realizzati nel sottosuolo o soprassuolo dell'intero Sistema insediativo o dei Servizi, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici e morfologici previsti dalle norme di componente, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.

Parcheggi pubblici per impianti all'aperto

8. - Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabilite le seguenti dotazioni minime:

- a) per le attività produttive (depositi, discariche, vivai), almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
- b) per le attività commerciali (spiazzi per fiere e mercati periodici), almeno il 50%

della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;

- c) per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva (alloggio mobile, posto-tenda, ecc.);
- d) per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 2 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

Calcolo della dotazione di parcheggi

9. - La dotazione minima di cui al comma 1, relativa ai parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti e indiretti.

10. - Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:

- a) edifici dismessi da più di 5 anni;
- b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a;
- c) demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati.

11. - In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Monetizzazione dei parcheggi non reperibili

12. - La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti. La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento.

13. - Fino all'emanazione di tale disciplina, si applica quanto segue nel presente comma:

- a) è autorizzabile la monetizzazione della dotazione teorica di parcheggi privati, solo per interventi diretti senza aumento di SUL.
- b) La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di importo più alto, all'indennità di espropriazione delle aree più vicine destinate a *Verde pubblico e/o servizi*

pubblici.

14. - L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti. I proventi della monetizzazione, se incassati dal Comune, devono essere esclusivamente reimpiegati per l'acquisizione di aree volte alla realizzazione degli standard urbanistici non reperiti o per opere funzionali al trasporto pubblico collettivo

ART. 8 - Standard urbanistici

1. - Per le destinazioni d'uso abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 20 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico.

2. - Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.

3. - Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e), devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.

4. - Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, comma 9 e seguenti.

ART. 9 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. - In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate, fermo restando che, in caso di eventuali contrasti, prevarrà la normativa vigente con le successive modifiche e integrazioni:

RECUPERO EDILIZIO

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

NUOVA COSTRUZIONE

- e) Demolizione e ricostruzione
- f) Ampliamento

g) Nuova edificazione

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

h) Ristrutturazione urbanistica

i) Nuovo impianto urbanistico, secondo le definizioni e specificazioni che seguono.

2. - Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), quelli necessari alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione e nei suoi elementi costruttivi e decorativi. Riguardano perciò le riparazioni, il rinnovamento e sostituzione delle finiture nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dall'art. 20, lettera a della legge regionale 27/12/1978 n. 71.

In particolare, sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura o sostituzione: di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione ed ammodernamento di impianti, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non riguardino gli impianti di depurazione né il recapito dei liquami;
- il rifacimento degli intonaci interni e la loro finitura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti per tutte le categorie di edifici e, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 37/85, non sono soggetti a specifica autorizzazione o comunicazione, salvo nei casi in cui comportino occupazione del suolo pubblico, che dovrà essere preventivamente autorizzata ed assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

3. - Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), quelli necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, siano esse per assicurare la stabilità e la conservazione degli edifici nella loro attuale destinazione, che per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, così come definiti dall'art. 20, lettera b della legge regionale n. 71/78.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale, di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni, anche con modifica dei tipi di materiali impiegati e delle coperture;
- il rifacimento e l'integrazione degli impianti e dei locali per servizi igienico-sanitari, anche con modifiche dei locali stessi o con la creazione di nuovi locali, purché eseguiti all'interno dell'edificio e senza aumento della volumetria e della

- superficie lorda dell'unità immobiliare;
- La modifica di aperture su pareti esterne, la riparazione e il rifacimento, anche con modifiche, di parti anche strutturali, quali orditure dei tetti, cornicioni, aggetti, balconi, travi, pilastri o solette, murature ecc.. purché non finalizzati al cambio di destinazione d'uso e senza aumento del numero delle unità immobiliari. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

4. - Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), quelli tendenti a conservare l'organismo edilizio ed a valorizzare i suoi elementi architettonici e decorativi. Comprendono quindi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementicostitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze di uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definiti dall'art. 20, lettera c della legge regionale n. 71/78.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione).

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

5. - Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), Per ristrutturazione edilizia si intende l'intervento tendente a modificare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente. Si possono quindi apportare modifiche alla distribuzione interna, ripristinare o sostituire elementi costitutivi, modificando o inserendone dei nuovi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, così come previsto dall'art. 20 lettera .d. della legge regionale n. 71/78. Tali interventi comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote dei solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità immobiliari, della loro superficie e del loro numero, purché rimangano inalterate l'altezza e la volumetria complessiva dell'edificio.

In tali interventi dovrà essere assicurato l'adeguamento antisismico degli edifici, a norma delle vigenti Leggi, anche ricorrendo ad interventi strutturali di sostanziale modifica dello schema di funzionamento preesistente.

Le predette opere, non essendo contemplate tra quelle previste dagli artt. 5 e 6 della legge regionale n. 37/85, sono soggette a Concessione Edilizia. I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

6. - Sono interventi di *Nuova costruzione* (NC), quelli consistenti nella costruzione di qualsiasi opera realizzata in muratura, pietra, calcestruzzo, acciaio o qualsiasi altro materiale costruttivo, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

La precarietà di una costruzione o manufatto, non dipende dalla natura dei materiali usati e dalla facilità di rimozione, ma dalla intrinseca mancanza, nell'edificazione, di connotati di stabilità. Per questo motivo, l'opera non deve essere considerata nelle sue singole componenti, ma in modo unitario.

Rientrano, quindi, in questa categoria tutte le nuove costruzioni di edifici residenziali, commerciali, produttivi, per pubblici servizi e per ogni altro uso, fuori terra o interrati, nonché la realizzazione di strutture temporanee o amovibili, quali verande (non rientranti tra quelle contemplate dall'art. 9 della legge regionale n. 37/85), cabine, tendoni per spettacoli viaggianti o occasionali, chioschi, edicole, ecc.

Tali interventi, quando non sono assegnati limiti di durata alla permanenza dell'opera, sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Quando invece sono assegnati limiti di durata precisi, in ragione della temporaneità dell'opera, allora sono assentiti con semplice autorizzazione, ferma restando la verifica di compatibilità con il PRG. Non possono in nessun caso essere consentite costruzioni, sia pure temporanee e precarie, in contrasto con la destinazione di zona del P.R.G. e con le presenti Norme.

7. - Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (RU), quelli diretti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro ottenuto attraverso un insieme di interventi edilizi anche con il ridisegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nelle operazioni di ristrutturazione urbanistica restano invariati i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi, così come previsto dall'art. 20 lettera .e. della legge regionale n. 71/78.

Le predette opere, non essendo contemplate tra quelle previste dagli artt. 5 e 6 della legge regionale n. 37/85, sono soggette a Concessione Edilizia.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincoli della Soprintendenza ai BB. CC. AA., necessitano del preventivo parere della stessa.

8. - Sono interventi di *Cambio di destinazione d'uso* (CdU), quelli consistenti nella modifica della destinazione di uso di una o più unità immobiliari, o di un intero edificio.

È da intendere come modifica dell'uso qualunque destinazione diversa da quella cui è adibita di fatto ciascuna unità immobiliare alla data di adozione del P.R.G. L'attuale destinazione da modificare può essere dimostrata in base a documentazione adeguata, progetto precedentemente approvato o catastazione. In caso di costruzione antecedente l'anno 1942 ricadente nel centro abitato, o antecedente al 1967 per quelle ricadenti fuori dal centro abitato, la ditta potrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio o altro documento idoneo a dimostrare l'attuale destinazione da modificare.

Quando è prevista la realizzazione di opere edilizie che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari, delle superfici utili e della volumetria, finalizzate al cambio di destinazione d'uso, l'intervento rientra nella categoria della ristrutturazione e quindi soggetto a Concessione Edilizia.

In tutti gli altri casi, il cambio di destinazione d'uso è, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 37/85, soggetto ad autorizzazione, previo conguaglio del contributo di

concessione, ove dovuto, in tutti i casi in cui esso risulti compatibile con gli usi specificamente consentiti dalle presenti Norme.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

9. - Gli interventi *Demolizione con o senza ricostruzione*, possono riguardare interi edifici o loro parti e possono essere eseguiti sia allo scopo di rendere libere le aree di sedime, per destinarle ad altri usi secondo le indicazioni specifiche del PRG, che per costruire nuovi edifici in tutto o in parte diversi dai precedenti.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a preventiva autorizzazione gratuita da parte dell'Amministrazione.

L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato al rilascio di concessione edilizia.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

10. - Sono interventi di *Ampliamento e Sopraelevazione* quelli consistenti in un complesso di lavori avente come obiettivo l'ampliamento di un fabbricato esistente, con la creazione di nuovi volumi, che, nel caso siano creati in senso verticale, possono essere definiti sopraelevazione.

Tali interventi sono soggetti a Concessione Edilizia.

TITOLO II
NORME PROCEDURALI

Capo 1° Norme di carattere generale

Capo 2° Modalità e strumenti di attuazione del Piano

Capo 3° Criteri e modalità di Perequazione

Capo 1°

Norme di carattere generale

ART.10 - Interventi diretti e indiretti

1. - Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
2. - Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.
3. - Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PRG sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale, che disciplina le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio.

ART.11 - Norme generali per gli interventi indiretti

1. - Gli interventi indiretti si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo.
2. - Il PRG definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi.
3. - La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi può essere di iniziativa pubblica o privata: il Comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di indirizzo e programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica; non sono subordinabili a tali atti gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, interamente rispondenti alle prescrizioni del PRG e interamente progettati e realizzati a cura e spese dei soggetti proponenti. Gli atti di programmazione urbanistica costituiscono indirizzo vincolante per la programmazione dei lavori pubblici.
4. - In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 3, alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. Tale facoltà non si applica agli ambiti comprendenti demani pubblici.
5. In caso di inerzia dei proprietari rispetto ai termini stabiliti dagli atti di programmazione di cui al comma 3, o su istanza dei soggetti privati che non

raggiungono il valore catastale di cui al comma 4., alla formazione e attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata può sostituirsi il Comune, nel rispetto delle norme vigenti e secondo la disciplina delle diverse componenti del PRG.

6. - Gli strumenti di intervento indiretto sono predisposti nel rispetto della disciplina di PRG e contengono, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti norme o da norme sovraordinate e tenendo conto dei principi di adeguatezza e proporzionalità:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando altresì le funzioni abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenti e, all'interno di esse, almeno le strutture ad alto carico urbanistico;
- b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
- c) la verifica di compatibilità ambientale;
- d) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico esecutivo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- e) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale;
- f) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) ed e), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- g) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi di cui alla lett. f);
- h) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
- i) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. f).

7. - L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità previste dal PRG, secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita ai sensi del comma 6, lett. f) e g) e sulla scorta delle risorse finanziarie reperite nell'ambito del programma attuativo di cui trattasi. Nella ripartizione per fasi, di cui al comma 6, lett. g), ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

8. - Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, negli strumenti urbanistici attuativi e nel caso di interventi diretti ove parte del lotto assentito ricada su spazi pubblici, sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri: la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PRG; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti; la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dal collaudo finale; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

9. - Lo strumento urbanistico esecutivo può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui al comma 8, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della superficie privata di convenzione destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici stabiliti dal PRG.

10. - Fatte salve norme più specifiche o sovraordinate, per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili - calcolato in base all'imponibile catastale e, per le aree edificabili, in base all'imponibile ICI - compresi nell'ambito d'intervento; soddisfatta tale condizione, i proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione delle previsioni edificatorie secondo criteri di perequazione e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti o della pubblica amministrazione. Previa diffida dei proprietari non aderenti, il Consorzio acquisisce la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti, e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

11. - Nei casi in cui, ai sensi del comma 5, il Comune si sostituisca ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo, e non si consegua, previa diffida ai termini di legge, la condizione di cui al comma 10, il Comune stesso procede all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PRG.

12. - All'interno dei perimetri degli ambiti sottoposti a strumenti di intervento indiretto, e su espressa disposizione degli stessi, è consentito il trasferimento dell'edificazione esistente e dell'edificabilità prevista dal PRG anche su zone di piano diverse, salvo diverse disposizioni delle norme di componente.

13. - Gli strumenti urbanistici esecutivi possono modificare i perimetri degli ambiti ad intervento indiretto, senza che ciò comporti variante al PRG, alle seguenti condizioni:

- a) le modifiche siano motivate da esigenze di qualità e di dettaglio progettuale ovvero di fattibilità degli interventi (ritrovamenti archeologici, imposizione di nuovi vincoli, impedimenti idro-geologici, inerzia di una quota dei proprietari);
- b) non venga modificata la SUL massima ammessa dal PRG, salvo variazioni della

- stessa consentite da norme statali o regionali;
- c) la somma, in valore assoluto, delle aree incluse ed escluse non superi il 20% della ST; la somma, in valore relativo, non superi il 10%;

14. - Il Comune provvede alla formazione, adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto dei tempi stabiliti da norme statali o regionali. All'atto del ricevimento delle proposte di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, o di istanze provenienti da altri Uffici pubblici, il responsabile del procedimento, o il dirigente dell'Ufficio ricevente, fissa il termine massimo per la conclusione dell'istruttoria compatibile con i tempi stabiliti da norme sovraordinate per l'assunzione del provvedimento finale di adozione; entro 30 giorni dallo stesso ricevimento, il responsabile del procedimento comunica al soggetto proponente le eventuali integrazioni da effettuare agli elaborati già presentati e l'eventuale posticipazione del termine di conclusione dell'istruttoria.

I promotori si fanno carico delle spese iniziali del progetto esecutivo del piano. Il complesso dei proprietari si deve far carico di cedere le aree, avendo, di contro assegnata la superficie edificabile di pertinenza da assoggettare anche a successivo intervento costruttivo.

I promotori si devono obbligare a realizzare le opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie, previo parere del Comune, alla funzionalità urbanistica delle aree oggetto di immediata edificazione.

Capo 2°

Modalità e strumenti di attuazione del piano

ART. 12 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n° 71, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, mediante:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) piani per gli insediamenti produttivi;
- d) piani di recupero da attuare negli ambiti delle zone di degrado individuate dal P.R.G.
- e) piani di lottizzazione;
- f) singole concessioni;
- g) singole autorizzazioni.
- h) Piani e/o Programmi Complessi: P.R.U.S.S.T., Piani di Recupero Urbani, Programmi Integrati e altri strumenti previsti dalla normativa vigente.

ART. 13 - Modalità operative nell'attuazione del P.R.G.

1. - Materiali da utilizzare

- **Prospetti:** essi devono rispettare e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione del piano particolareggiato; il Comune si riserva di emanare specifico regolamento in materia di colori e finitura, ad integrazione di quanto già specificato in seno alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio;
- **Infissi esterni:** essi devono essere in legno, naturale o colorato, o, in alternativa in alluminio preverniciato o in ferro, nei colori che verranno prescritti nel regolamento di cui al comma precedente;
- **Coperture:** devono essere a tetto con pendenza massima del 35 % e sovrastante manto di tegole; possono essere realizzate terrazze in misura non superiore al 20% della superficie coperta della singola unità edilizia;
- **Grondaie:** possono essere inserite nella struttura e realizzate con cappuccina con tegole di cotto o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto. Qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in lamiera zincata verniciata od in rame e delle dimensioni non eccedenti cm 30 x cm 30;
- **Pluviali:** i pluviali devono essere in rame o, quando non diversamente disposto dal piano particolareggiato, in lamiera preverniciata o in PVC, di sezione quadrata o circolare, nei colori beige, grigio e marrone o in tinta con il colore del prospetto.

2. - Priorità nella esecuzione dei lavori

A garanzia del pubblico decoro, le opere di finitura dei prospetti, delle coperture, delle eventuali recinzioni, delle sistemazioni esterne, sia edili, sia del verde, degli impianti tecnologici, sono prioritarie sulle opere di finitura interne. Tale principio deve essere riportato nella concessione edilizia.

Il programma dei lavori, che deve essere presentato insieme al progetto esecutivo, così come meglio specificato nel R.E., dovrà rispettare il principio sopra menzionato prevedendo prioritariamente la definizione ed il completamento delle opere esterne sopra descritte.

L'ufficio tecnico comunale controlla, almeno semestralmente, l'andamento dei lavori in relazione ai tempi previsti dal programma relativo. Eventuali variazioni, la cui richiesta in carta semplice, debitamente sottoscritta dal proprietario e corredata da una relazione tecnico-economica del D.L., devono essere preventivamente approvate dall'U.T.C. Tale approvazione dovrà avvenire entro giorni quindici dalla presentazione dell'istanza. Decorso infruttuosamente tale termine il nuovo programma proposto si intende approvato. Nel caso di esecuzione di lavori diversi da quelli previsti, l'U.T.C., nelle forme previste dalla legge, ha facoltà di disporre, nei confronti del proprietario, la sospensione dei lavori difformi al programma ed intima l'immediato compimento di quelli previsti nel programma stesso non realizzati, al fine di riconnettere i tempi di realizzazione.

A garanzia della puntuale realizzazione della sistemazione esterna, il proprietario deve presentare idonea fidejussione assicurativa o bancaria prima del rilascio della concessione edilizia.

ART. 14 - Piani esecutivi

1. - Obbligatorietà dei piani esecutivi

Dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo, esteso al comparto come individuato nell'apposito elaborato grafico di P.R.G., gli interventi edilizi di nuova costruzione, compreso l'ampliamento o la sopraelevazione, che non costituiscano ristrutturazione edilizia, potranno essere condotti solo in esecuzione a detto piano esecutivo.

All'interno del comparto, come sopra individuato, sono comprese viabilità e servizi di interesse comunale.

I proprietari dovranno realizzare le opere di cui sopra, previa approvazione di progettazione esecutiva concordata con il Comune e redatta a cura e spese dei privati e solo successivamente presentare i piani esecutivi dei singoli isolati. Questi prevederanno tutte le opere di urbanizzazione necessarie che potranno essere cedute al Comune ma la cui manutenzione rimane a cura e spese dei proprietari.

In particolare il piano esecutivo è obbligatorio:

- a) in tutte le zone indicate nelle presenti Norme o nella cartografia del P.R.G. come zone soggette a piano esecutivo obbligatorio;
- b) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano;
- c) nelle zone destinate ad edilizia residenziale pubblica.
- d) nelle zone destinate ad insediamenti turistico – ricettivi.

La formazione degli strumenti attuativi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona ed area conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché venga rispettata l'impostazione di quest'ultimo e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile, ovvero la

riduzione delle dotazioni complessive di spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono ammesse altezze o distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando le distanze minime imposte da legge, con particolare riferimento a quelle riguardanti i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo; nella zona ove è previsto il Piano di Recupero tale distanza minima, anche con strada e/o spazio pubblico interposto, può essere ridotta per riqualificare l'ambiente urbano mediante la ricostruzione di preesistenze edilizie sulla base degli allineamenti stradali storicamente documentati.

L'estensione dei suddetti strumenti viene definita dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, oltre le zone edificabili, anche gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverso dalla residenza. All'interno delle zone di perequazione lo strumento attuativo deve essere corredato dal Piano Guida di cui all'art. 17 comma 1.

Dopo l'approvazione dei piani esecutivi, gli interventi edilizi relativi alle nuove edificazioni dovranno essere preceduti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione relative a tutto il comparto o, nel caso di esecuzione parziale, laddove prevista, quelle afferenti all'ambito di attuazione, da sottoporre a collaudo preventivamente al rilascio dei singoli permessi di costruire delle nuove costruzioni. È ammessa l'approvazione contestuale degli interventi di urbanizzazione e dei singoli lotti edificabili a patto che il rilascio dei permessi di costruire per i singoli edifici avvenga solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione.

2. - *Elaborati dei piani esecutivi*

Gli elaborati che costituiscono il piano sono:

- Planimetria delle previsioni del P.R.G. a scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del piano, comprendente anche le adiacenze di modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del territorio.
- Planimetria del piano a scala 1:2000 disegnata sulla mappa catastale dalla quale si possono rilevare i sottoelencati elementi:
 - le strade veicolari, pedonali e altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche di progetto;
 - gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti o in progetto con la precisa delimitazione e destinazione d'uso di ciascuno di essi;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 - la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostituire in unità edilizie.
- Norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali con l'indicazione degli interventi ammissibili per ogni tipo di unità edilizia nonché dei materiali da

utilizzare per le finiture esterne (intonaci, coperture, infissi, grondaie, ecc.) e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.).

- Grafici in scala non inferiore a 1:200 indicanti:
 - profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - la sistemazione a verde con i tipi di alberi e arbusti da adottare;
 - i particolari della recinzione;
 - i particolari della pavimentazione esterna con indicazione dei materiali.
- La previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.
- I progetti di massima, a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento.
- Piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare.
- Quanto occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
- Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano.
- Planimetria a scala 1:2000 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni stesse.

3. - *Piani particolareggiati*

I piani particolareggiati rappresentano il principale strumento di attuazione del P.R.G. e vengono predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Essi possono interessare zone già edificate o meno nonché aree destinate dallo strumento urbanistico generale per insediamenti produttivi, o per attrezzature di interesse generale.

In relazione al tipo di piano e alla dimensione dell'intervento lo stesso dovrà indicare:

- a) La rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elementi catastali della proprietà da espropriare o vincolare;
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni particolari;
- i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami di cui all'art. 12 e seguenti della L. R. 27 dicembre 1978 n. 71.

4. - *Piani di lottizzazione*

Si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio urbanistico che interessi almeno un comparto di nuova espansione non soggetto a prescrizioni esecutive. In relazione alla dimensione dell'intervento lo stesso dovrà indicare quanto previsto alle lettere a, b, c,d, e, f, g, h del precedente comma 2 nonché la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti. L'approvazione a termine di legge del Piano di lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso. L'approvazione del Piano di Lottizzazione è demandata al Consiglio Comunale che vi provvederà secondo i dettami dell'art. 14 e seguenti della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71.

5. – *Titoli abilitativi*

Rientra in questa fattispecie ogni atto autorizzativo o asseverato che consenta l'esecuzione diretta degli interventi edilizi nel rispetto delle norme contenute nel Testo Unico per l'edilizia di cui d.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e ss.mm.ii., come recepito in Sicilia con L.R. 10.08.2016, n° 16.

ART. 15 - Lotti interclusi

Si rimanda alla normativa vigente con particolare riferimento all'art. 20 della L.R. 16/2016.

ART. 16 – Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia indispensabile e dettato da inderogabili esigenze di ordine tecnico, funzionale e formale.

I poteri di deroga di cui sopra, dovranno comunque osservare le prescrizioni e procedure previste dall'art. 14 del d.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016.

ART. 17 - Varianti allo strumento urbanistico

Le variazioni alle destinazioni urbanistiche delle aree ricadenti nelle varie zone del P.R.G. sono subordinate all'approvazione del Consiglio Comunale ed a tutte le altre modalità previste dalla normativa vigente.

TITOLO III
ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Capo 1° Zone omogenee

Capo 2° Zone territoriali omogenee

Capo 3° Idoneità all'utilizzazione urbanistica

Capo 4° Norme relative alla trasformazione del suolo

Capo 5° Fasce di rispetto e zone di vincolo

Capo 6° Viabilità

Capo 1°

Zone omogenee

ART. 18 - Suddivisione in zone del territorio

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone in funzione alle diverse destinazioni d'uso.

ART. 19 - Efficacia delle norme del P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme hanno carattere prescrittivo, sono perciò immediatamente vincolanti.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in caso di discordanza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

ART. 20 - Destinazioni di zone

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

ART. 21 - Distanze minime degli edifici dal confine stradale, dai confini o da altri edifici

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

1. - *Distanza dal confine stradale*: la distanza minima degli edifici dal confine stradale dovrà rispettare le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444 e del D.P.R. 16/12/92 n. 495. All'interno del centro abitato dovranno rispettarsi le norme di cui all'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495.
2. - *Distacco fra gli edifici*: la distanza minima fra le pareti di locali con finestre o aperture necessarie all'aerazione ed all'illuminazione e le pareti di edifici antistanti, anche cieche, non dovrà essere mai inferiore a mt. 10.
3. - *Distanza dai confini*: la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore a ml. 5,00, salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza lungo il confine di proprietà.

Capo 2°

Zone territoriali omogenee

ART. 22 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, nel progetto generale di PRG in scala 1:2000, è suddiviso in zone territoriali omogenee contraddistinte da apposite simbologie e/o colori.

Anche le aree libere, non destinate ad edificazione, sono classificate tenendo conto di particolari realtà esistenti che diventano anche categorie di progetto, come ad esempio le aree verdi di pertinenza degli edifici, i boschi, le aree agricole, ecc.

Il piano, in sede di zonizzazione, individua le zone cosiddette "Zona Omogenea Saturata" ed etichettate con apposito simbolo grafico, nelle quali si applicano le disposizioni contenute all'art. 3, punto 19., delle presenti norme di attuazione.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 23 - Zone A e A1 – Zone urbane ed emergenze isolate di interesse storico

1. - *Definizione* - Le zone A sono costituite dall'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico - sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici.

Non è tuttavia consentita l'utilizzazione di sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle predette Norme, per realizzare nuove unità immobiliari, storicamente inesistenti, da adibire ad usi abitativi.

Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.

Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione.

Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi.

In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.

In Zona A1 si individuano invece emergenze architettoniche di interesse storico distribuite nell'ambito urbano in maniera isolata.

Devono essere considerati beni isolati da assimilare a zona A1 , in quanto strettamente

legati all'attività agricola e produttiva del luogo storicizzata nel tempo: tutti gli edifici rurali realizzati in pietra, come i casali, fattorie, depositi, magazzini, stalle, cantine, oleifici, palmenti, stabilimenti enologici, trappeti, mulini, abbeveratoi, cisterne, fontane, fonti, gebbie, pozzi, serbatoi, vasche realizzati prima dell'anno 1967.

2. - *Destinazione d'uso* - Residenziale.

La destinazione residenziale, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive o moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- attività professionali
- uffici pubblici e privati
- pubblici spettacoli
- attività culturali
- attività associative

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

In tutta la zona omogenea non sono consentite attività inquinanti così come definite dalla legislazione in vigore.

Possono continuare le loro attività solo quelle imprese che si adeguano alle norme antinquinamento.

3. - *Attività edilizia consentita e indici urbanistici di zona*

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 9 delle presenti Norme.

Qualora, le condizioni dell'unità edilizia siano tali da compromettere la pubblica incolumità, su ordinanza del Sindaco, è possibile la demolizione di parti o di tutta l'unità edilizia. A tale scopo è necessario però il preventivo Nulla - Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi e devono essere eliminate eventuali manomissioni e/o superfetazioni.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, deve essere mantenuta la volumetria esistente, indicazione del piano.

4. - *Strumenti attuativi*

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

5. - *Prescrizioni particolari*

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale .

Non è consentito, in tutti gli interventi edilizi, mantenere o realizzare sopra la copertura

o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici, etc dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sotto traccia.

ART. 24 - Zone B - Residenziali già urbanizzate

1. - *Definizione* - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Sono comunque tutte quelle aree che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc.

2. - *Destinazione d'uso* - Tutte le destinazioni esistenti. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- uffici pubblici e privati;
- pubblici spettacoli;
- attività culturali;
- attività sportive;
- depositi ed autorimesse.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

ART. 25 - Sottozona B1 – Residenziale di mantenimento

1.- *Definizione* - Si tratta di zone residenziali del centro urbano quasi totalmente edificate, caratterizzate da una edilizia di più o meno recente costruzione.

2. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_{FF} = mc/mq 4,00$
- $I_{FF}^* = mc/mq 5,00$ da applicarsi esclusivamente alle zone che nelle tavole di piano sono rappresentate racchiuse da un riquadro rosso. Tale disposizione discende dalle prescrizioni del CRU, recepite nel Decreto di approvazione, che conferma tale indice

fondario nelle zone B coincidenti con quelle con eguale destinazione nel previgente PRG

Rapporto di copertura massima:

- $R_c = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m\ 10,50$ con 3 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29

Nel caso eccezionale della presenza di lotti liberi è consentita la nuova edificazione nel rispetto degli indici prima riportati.

3. - *Strumenti attuativi*

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è consentita con singolo titolo abilitativo, previo assegno di linea e di quota.

4. - *Prescrizioni particolari*

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione ex art. 17 del d.P.R. 380/2001, per come recepito con L.R. 16/2016, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

ART. 26 - Sottozona B2 – Residenziale di completamento

1. - *Definizione* - Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo di edificazione solo in parte completata.

2. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_{FF} = mc/mq$ 2,50
- $I_{FF}^* = mc/mq$ 5,00 da applicarsi esclusivamente alle zone che nelle tavole di piano sono rappresentate racchiuse da un riquadro rosso. Tale disposizione discende dalle prescrizioni del CRU, recepite nel Decreto di approvazione, che conferma tale indice fondiario nelle zone B coincidenti con quelle con eguale destinazione nel previgente PRG

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29

3. - *Strumenti attuativi*

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è consentita con singolo titolo abilitativo, previo assegno di linea e di quota. Nel caso di comparti che, però, nel loro insieme, presentino una edificazione interessante terreni asserviti di estensione inferiore al 50% della superficie complessiva del comparto stesso, la nuova edificazione andrà soggetta a piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata. In tal caso resta ferma la possibilità di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, di recepimento con integrazioni e modificazioni del d.P.R. 380/2001, previo assenso istruttorio dell'ufficio comunale competente atto a valutarne i requisiti di legge per la sua applicazione.

4. - *Convenzioni*

La convenzione riguardante gli eventuali piani attuativi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

5. - *Prescrizioni particolari*

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione ex art. 17 del d.P.R. 380/2001, per come recepito con L.R. 16/2016, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

ART. 27 - Sottozona B3 - Residenziale esterna al centro urbano

1. - *Definizione* - Si tratta di zone residenziali del territorio comunale dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un processo parziale di edificazione spontanea, ab origine in assenza di alcuna programmazione urbanistica e solo successivamente regolamentata dagli intervenuti strumenti urbanistici. Per tali aree si prevede il mantenimento dell'esistente e la realizzazione di nuova edificazione seppur limitata ad una ristretta zona complementare alle aree già urbanizzate.

2. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $I_{FF} = mc/mq 2,50$
- $I_{FF}^* = mc/mq 5,00$ da applicarsi esclusivamente alle zone che nelle tavole di piano sono rappresentate contornate da un riquadro rosso. Tale disposizione discende dalle prescrizioni del CRU, recepite nel Decreto di approvazione, che conferma tale indice fondiario nelle zone B coincidenti con quelle con eguale destinazione nel previgente PRG

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,80$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,50$ con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29

3. - *Strumenti attuativi*

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è consentita con singolo titolo abilitativo, previo assegno di linea e di quota.

4. - *Prescrizioni particolari*

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale su apposita istruttoria.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione ex art. 17 del d.P.R. 380/2001, per come recepito con L.R. 16/2016, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

ART. 28 - Zona di espansione C

1. - *Definizione*

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

In questa zona sono state individuate le sottozone di cui agli articoli successivi fra le quali una sottozona avente destinazione residenziale stagionale.

2. - *Destinazione d'uso*

Le zone **C** sono destinate ad uso residenziale.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle seguenti attività e

funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, etc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere, con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena.

ART. 29 - Zona di espansione "C1" completamento espansione privata

1. – *Definizione*: si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale privata che, anche se parzialmente urbanizzate, non soddisfano i requisiti minimi, in termini di rapporto di copertura e densità territoriale, per rientrare fra le zone **B**.

Sono comprese quelle zone residenziali, dotate di opere elementari di urbanizzazione primaria ed interessate da un recente processo parziale di edificazione spontanea che, pur in assenza di alcuna programmazione urbanistica, sono state ricomprese fra le soluzioni urbanistiche dell'attuale strumento di programmazione.

2. - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo, ad esclusione di eventuali edifici preesistenti all'approvazione della presente Variante al P.R.G.

A seguito dell'approvazione del piano esecutivo, cui in ogni caso si dovrà fare riferimento per qualsiasi tipologia di intervento, saranno consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto degli indici nel seguito riportati, anche nel caso di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 16/2016:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_{FF} = mc/mq$ 1,00

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,60$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

3. - Strumenti attuativi

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli

previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è soggetta a piani esecutivi di iniziativa privata. In tal caso resta ferma la possibilità di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, di recepimento con integrazioni e modificazioni del d.P.R. 380/2001, previo assenso istruttorio dell'ufficio comunale competente atto a valutarne i requisiti di legge per la sua applicazione.

4. - *Convenzioni*

La convenzione riguardante gli eventuali piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

5. - *Prescrizioni particolari*

Quando sono presenti costruzioni limitrofe non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le aree residue del lotto dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente comma 4.

ART. 30 - ZONA "C2" di espansione privata

1. - *Definizione*

Si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale privata che, allo stato attuale, sono quasi totalmente inedificate.

2. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo,

ad esclusione di eventuali edifici preesistenti all'approvazione della presente Variante al P.R.G.

A seguito dell'approvazione del piano esecutivo, cui in ogni caso si dovrà fare riferimento per qualsiasi tipologia di intervento, saranno consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto degli indici nel seguito riportati, anche nel caso di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 16/2016:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_{FF} = mc/mq$ 0,70

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m$ 7,50 con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Lotto minimo: 500 mq

Distanza dai cigli stradali: per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza.

3. - *Strumenti attuativi*

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è soggetta a piani esecutivi di iniziativa privata. In tal caso resta ferma la possibilità di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, di recepimento con integrazioni e modificazioni del d.P.R. 380/2001, previo assenso istruttorio dell'ufficio comunale competente atto a valutarne i requisiti di legge per la sua applicazione.

4. - *Convenzioni*

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

5.- Prescrizioni particolari

Le aree residue del lotto dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente comma 4.

ART. 31 - Sottozona C3 - Espansione esterna al centro urbano

1. - *Definizione* - Si tratta di zone residenziali del territorio comunale, a bassa densità edilizia, in parte dotate di opere di urbanizzazione primaria ed interessate da un processo parziale di edificazione spontanea, ab origine in assenza di alcuna programmazione urbanistica e solo successivamente regolamentata dagli intervenuti strumenti urbanistici.

Per tali aree si prevede il mantenimento dell'esistente e la realizzazione di nuova edificazione seppur limitata ad una ristretta zona complementare alle aree già urbanizzate. Si assume, infatti, l'indice di fabbricabilità proprio delle zone di espansione C2.

2. - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo, ad esclusione di eventuali edifici preesistenti all'approvazione della presente Variante al P.R.G.

A seguito dell'approvazione del piano esecutivo, cui in ogni caso si dovrà fare riferimento per qualsiasi tipologia di intervento, saranno consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto degli indici nel seguito riportati, anche nel caso di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 16/2016:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_{FF} = mc/mq$ 0,70

Rapporto di copertura massima:

- $R_c = 0,50$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,50$ con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29; non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29; non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai cigli stradali: per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

3 - Strumenti attuativi

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti norme, l'edificazione è soggetta a piani esecutivi di iniziativa privata. In tal caso resta ferma la possibilità di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, di recepimento con integrazioni e modificazioni del d.P.R. 380/2001, previo assenso istruttorio dell'ufficio comunale competente atto a valutarne i requisiti di legge per la sua applicazione.

4. - Convenzioni

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il piano, in sede propria, l'urbanizzazione secondaria, la stessa potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

5. - Prescrizioni particolari

Le aree residue del lotto dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente comma 4.

ART. 32 - Sottozona C4 - Edilizia residenziale pubblica convenzionata

1. - *Definizione*

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

2. - *Strumenti attuativi*

E' ammesso l'intervento per singolo titolo abilitativo, con i parametri definiti dagli strumenti attuativi se vigenti; negli altri casi sono vigenti i parametri al punto seguente.

3. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$\cdot \quad i_{FF} = mc/mq \ 1,30$$

Rapporto di copertura massima:

$$\cdot \quad R_C = 0,80$$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

$$\cdot \quad H_M = m \ 7,50 \text{ con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda}$$

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

4. - *Prescrizioni particolari*

Quando sono presenti costruzioni limitrofe non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Le aree non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

ART. 33 - ZONA "C5" Edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata

1. - *Definizione*

Si tratta delle aree di espansione individuate nelle tavole grafiche destinate ad edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata che, allo stato attuale, sono quasi totalmente inedificate.

2. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$\cdot \quad i_{FF} = mc/mq \ 1,30$$

Rapporto di copertura massima:

$$\cdot \quad R_C = 0,50$$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

$$\cdot \quad H_M = m \ 7,50 \text{ con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda}$$

Lotto minimo: 500 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

3. - *Strumenti attuativi*

L'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione o piano particolareggiato e stipula di apposita convenzione.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per isolati così come definiti nelle tavole grafiche di zonizzazione.

4. - *Convenzioni*

La convenzione riguardante i piani esecutivi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree minime da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle normate dal D.M. 1444/1968.

Prevedendo il PRG, in sede propria, le opere di urbanizzazione secondaria, la cessione delle relative aree potrà essere monetizzata applicando i parametri in vigore alla data di rilascio della concessione edilizia.

5. - *Prescrizioni particolari*

Le aree di intervento non coperte da edificazione dovranno essere destinate a verde privato o condominiale attrezzato per il gioco e lo sport.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora il piano esecutivo

venga approntato dal Comune, può essere demandata al privato, previa stipula della convenzione di cui al precedente comma 4.

ART. 34 - ZONA "C6" - Turistica ricettiva

1. - Definizione

Comprendono aree già edificate con destinazione prevalente alberghiera, o di ricettività e di ristoro con servizi connessi a scopo turistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono attrezzature turistiche ed alberghiere, ristoranti, villaggi turistici, campings e complementari quali attrezzature sportive, sociali e culturali.

2. - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo, ad esclusione di eventuali edifici preesistenti all'approvazione della presente Variante al P.R.G.

A seguito dell'approvazione del piano esecutivo, cui in ogni caso si dovrà fare riferimento per qualsiasi tipologia di intervento, saranno consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 9 delle presenti norme nel rispetto degli indici nel seguito riportati, anche nel caso di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 16/2016:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_F = mc/mq 0,75$

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,40$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,50$ con 2 piani fuori terra + eventuale mansarda

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

3. - Strumenti attuativi

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli incidenti, con particolare riferimento al D. Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, di cui al comma 6 dell'art. 9 delle presenti

norme, l'edificazione è soggetta a piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. In tal caso resta ferma la possibilità di ricorso al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n° 16, di recepimento con integrazioni e modificazioni del d.P.R. 380/2001, previo assenso istruttorio dell'ufficio comunale competente atto a valutarne i requisiti di legge per la sua applicazione.

4. - *Convenzioni*

La convenzione riguardante i piani di lottizzazione relativi dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

- 40% per parcheggi;
- 40% per verde attrezzato per lo svago;
- 20% per attrezzature collettive.

5. - *Prescrizioni particolari*

La superficie territoriale di ogni isolato dovrà prevedere la utilizzazione della stessa per insediamenti turistici ed alberghieri, il tutto armonizzato nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, proteggendo le alberature ed il verde esistenti, avendo cura di limitare i movimenti di materie così da conservare l'andamento naturale del terreno. Le aree non coperte da edificazione dovranno essere attrezzate con alberature di essenze tradizionali della zona.

Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di copertura, solo in elementi discreti in laterizio di piccolo formato, possibilmente conformi alla tipologia adottata nel territorio di riferimento.

I piani di lottizzazione possono essere redatti per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo come definiti dall'art.15 della L.R. 71/78.

Per i complessi chiusi ad uso collettivo si applicano le disposizioni di cui all'art.15 della L.R. 71/78.

ART. 36 - ZONA "D" - Attività Artigianali e Commerciali

1. - *Definizione*

Si tratta di parti del territorio comunale destinate alle attività industriali, artigianali, produttive, manifatturiere e di trasformazione, ed a quelle commerciali già interessate

al processo di formazione o di nuova costituzione.

Sono state individuate le seguenti sottozone:

D1 - Zona Artigianale di nuova costituzione includente attività già esistenti

D1* - P.R. Consortile ASI

D2 - Zona Commerciale di nuova costituzione includente attività già esistenti

2. - *Destinazione d'uso*

Le zone **D** sono destinate ad uso artigianale e commerciale.

ART. 37 - ZONA "D1" – Zona Artigianale di nuova costituzione includente attività già esistenti

1. - *Definizione*

Trattasi delle aree da destinare ad attività industriali, artigianali, produttive, manifatturiere e di trasformazione, nonché all'ampliamento di attività analoghe esistenti.

2. - *Destinazione di zona*

Le aree di cui trattasi sono destinate alla costruzione ed installazione di capannoni, laboratori, sili, impianti di distribuzione carburante; edifici destinati ad uffici al servizio diretto delle attività; attrezzature di uso comune quali negozi, mense e servizi annessi, impianti sportivi ed attrezzature in genere per il tempo libero.

3. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Rapporto di copertura massima:

$$\cdot \quad R_C = 0,50$$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

$$\cdot \quad H_M = m \, 7,50 \text{ con } 2 \text{ piani f.t.} + \text{ volumi tecnici ed impianti tecnologici}$$

Lotto minimo: 1.000 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

4. - *Strumenti attuativi*

Gli strumenti attuativi sono costituiti esclusivamente da apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato.

5. - *Convenzioni*

La convenzione che accompagnerà il piano esecutivo di lottizzazione seguirà i seguenti criteri;

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq 10.000.

La concessione relativa a costruzioni ed impianti destinati ad attività artigianali e commerciali, qualora il Comune abbia predisposto apposito Piano Particolareggiato della zona, è subordinato alla corresponsione di un contributo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in rapporto all'incidenza delle stesse e secondo i criteri stabiliti ai punti I ed II dell'art.41 della L.R. 27 Dicembre 1978 n.71, nonché ai parametri di cui al Decreto Regionale 10 Marzo 1980 e s.m.i.; nonché al pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.01.1977 n.10.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria qualora il Comune abbia predisposto apposito P.P. della zona può essere demandata ai privati e regolata da apposita convenzione.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia.

6. *Prescrizioni particolari*

Nelle zone classificate **D1** la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi, (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

In particolare, detta superficie va distribuita come segue:

40% per parcheggi;

40% per verde pubblico;

20% per attività collettive.

Nel calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità.

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno m 10,00 sul fronte d'accesso da sistemare, a cura del proprietario, a verde.

L'area residua non coperta da edificazione né interessata a viabilità e parcheggi dovrà essere oggetto di sistemazione a verde.

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

superare mq 100.

ART. 38 - ZONA "D1*" – Zona Artigianale ASI

1. - *Definizione*

Trattasi delle aree già individuate e regolamentate dal Consorzio ASI.

2. - *Destinazione di zona*

La destinazione e la regolamentazione di tali aree è affidata al Consorzio di gestione.

ART. 39 - ZONA "D2" – Zona Commerciale di nuova costituzione e/o includente attività già esistenti

1. - *Definizione*

Trattasi delle aree da destinare alla costruzione di manufatti per attività commerciali, nonché all'ampliamento di attività analoghe esistenti.

2. - *Destinazione di zona*

Le aree di cui trattasi sono destinate alla costruzione ed installazione di manufatti edilizi per medie e grandi strutture di vendita di livello inferiore, nonché "centri commerciali" così come definito dall'art.4 del D.P. 11.07.2000, con esclusione di capannoni, sili, depositi, etc.; è consentita la localizzazione di attività di supporto al commercio quale banche, uffici, sale espositive e ricreative nonché per il tempo libero.

3. - *Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona*

Nessuna attività è consentita se non dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo.

Rapporto di copertura massima:

$$\cdot \quad R_C = 0,50$$

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

$$\cdot \quad H_M = m \, 7,50 \text{ con } 2 \text{ piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici}$$

Lotto minimo: 1.000 mq

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 29 ma non è ammessa la costruzione in aderenza

4. - *Strumenti attuativi*

Gli strumenti attuativi sono costituiti esclusivamente da apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato.

5. - *Convenzioni*

La convenzione che accompagnerà il piano esecutivo di lottizzazione seguirà i seguenti criteri;

- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti per superfici non inferiori a mq. 10.000.

La concessione relativa a costruzioni ed impianti destinati ad attività artigianali e commerciali, qualora il Comune abbia predisposto apposito Piano Particolareggiato della zona, è subordinato alla corresponsione di un contributo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in rapporto all'incidenza delle stesse e secondo i criteri stabiliti ai punti i ed l dell'art.41 della L.R. 27 Dicembre 1978 n.71, nonché ai parametri di cui al Decreto Regionale 10 Marzo 1980 e s.m.i.; nonché al pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.01.1977 n.10.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria qualora il Comune abbia predisposto apposito P.P. della zona può essere demandata ai privati e regolata da apposita convenzione.

In ogni caso sono a totale carico dei concessionari gli oneri relativi alla realizzazione di appositi impianti di depurazione, dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire il limite di accettabilità delle acque di scarico, determinato dalla legislazione vigente in materia.

6. - *Prescrizioni particolari*

Nella zona **D2** la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico od a parcheggi dovrà essere determinata a norma dell'ex art.5 comma 2 del D.M. 02.04.1968 n.1444 ed ai sensi dell'art.16 del D.P. 11.07.2000.

Nel calcolo della superficie fondiaria è consentito includere le fasce di rispetto della viabilità.

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno ml.10,00 sul fronte d'accesso da sistemare, a cura del proprietario, a verde.

L'area residua non coperta da edificazione né interessata a viabilità e parcheggi dovrà essere oggetto di sistemazione a verde.

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie utile complessiva non può superare mq 100.

ART. 40 - ZONA "E" – Agricola

1. - *Definizione*

Si tratta di zone riservate all'esercizio della attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

2. - Destinazioni di zone

In zona agricola l'attività urbanistica è consentita in funzione della conduzione agricola del suolo, conseguentemente sono ammessi esclusivamente i sotto elencati manufatti che dovranno essere adibiti al servizio della produzione agricola:

- a) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda;
- b) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Nelle zone **F** del comune non sono applicabili le disposizioni dell'art. 30 comma 1 della L.R. 2/2002 e s.m.i., in quanto il PRG prevede insediamenti produttivi, artigianali e ricettivi in misura adeguata.

E' viceversa consentito l'insediamento di attività produttive non rientranti nella casistica prevista per la zona ASI, non strettamente collegate alla destinazione d'uso di zona e che, valutate attraverso apposito studio ambientale soggetto all'approvazione dell'U.T.C., non risultino impattanti sull'ambiente circostante.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione senza variazione di cubatura, anche nelle fasce di rispetto stradale, purché la ricostruzione rispetti integralmente destinazione d'uso, sagoma esterna, altezza, numero piani, volumi e superfici della costruzione originaria (fedele ricostruzione).

Con riferimento alla gestione delle acque, sia di quelle meteoriche pertinenti al fabbricato che di quelle di scarico provenienti da un primo ciclo di utilizzo, il presente piano intende promuoverne il riutilizzo attraverso idonei sistemi di raccolta. E' fatto, comunque, divieto di riversare le acque di scolo e di scarico in maniera incontrollata; obbligo, quindi, di ricorrere ad idonei presidi di regimentazione delle stesse.

La costruzione degli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di cui al punto b) sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione vigente in materia.

Sono comunque esclusi da detta zona, le industrie nocive.

3. - Strumento di attuazione

L'attuazione avverrà tramite permesso di costruire, ovvero attraverso gli altri titoli previsti dal quadro vigente di cui al d.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/2016, fermo restando i vincoli di cui al D. Lgs 42/2004.

4. - Indice di zona e parametri

1) Per gli insediamenti classificati di tipo a):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_F = mc/mq$ 0,03 riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,01$ riferito ai fabbricati rustici di servizio

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,00$ con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: per strade vicinali m 10; per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

2) Per gli insediamenti classificati di tipo b):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- $i_F = mc/mq 0,03$ riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- $R_C = 0,10$ riferito ai manufatti edilizi destinati alla lavorazione

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- $H_M = m 7,00$ con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici

Lotto minimo: mq 10.000

Distanza dai limiti delle zone residenziali: m 300

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: per strade vicinali m 10; per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

5. - Prescrizioni particolari

Le attività agricole sono consentite, di norma, solo a piano terra; qualora l'intervento giustifichi l'esercizio di tali attività anche al piano primo, la relativa superficie si somma alla superficie del piano terra destinata alla medesima attività agricola ed il totale così ottenuto deve rispettare i valori massimi dei rapporti di copertura di cui al punto precedente.

Non è consentita in zona **F** la realizzazione di volumi interrati; solo per i terreni coltivati a vigneto ed iscritti all'albo dei vigneti *D.O.C. o I.G.T. (AGEA)* è consentita la realizzazione di cantine interrate almeno su tre lati che abbiano la sagoma compresa entro il limite di m 1,50 dalla sagoma dell'edificio soprastante escluso ballatoi, scale esterne, etc.

Per gli insediamenti classificati di tipo a) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 del volume complessivo realizzato (abitazione + fabbricati di servizio).

Per gli insediamenti classificati di tipo b) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata.

Sia per gli insediamenti di tipo a) che di tipo b) il rapporto di copertura massima R_c deve essere calcolato sommando le superfici coperte S_c presenti sia al piano terra che, eventualmente, al piano primo escludendo solo le superfici destinate alla residenza ubicate sia al piano terra che al piano primo.

ART. 41 - ZONE "STANDARD" - Aree destinate a servizi pubblici

1. - Definizione

Trattasi delle aree destinate dal P.R.G. alle attività collettive, ai servizi urbani.

Le stesse sono suddivise nelle seguenti categorie:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole secondarie;
- aree per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative per pubblici servizi, biblioteche, caserme, etc.;
- verde pubblico attrezzato per lo sport;
- verde pubblico attrezzato a livello urbano;
- verde pubblico attrezzato a parco;
- parcheggi;

2 - Aree riservate ai servizi

L'indicazione nelle tavole del P.R.G. delle aree riservate ai servizi deve essere intesa in modo vincolante per ogni categoria di servizio.

In attesa del definitivo utilizzo di dette aree, le stesse possono essere provvisoriamente destinate a verde o parcheggio qualora acquisite al patrimonio del demanio comunale.

3. - Rapporti tra spazi

Ove non specificato nelle presenti norme o nella tavola di zonizzazione del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree per servizi sono così definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968.

a) aree per l'istruzione

mq. 4,50 per abitante

b) aree per attrezzature di interesse comune

mq. 2,00 per abitante

c) aree per verde attrezzato ed attrezzature sportive

mq. 9,00 per abitante

d) aree per parcheggi

mq. 2,50 per abitante

4. - *Strumenti di attuazione*

Nell'ambito di tali zone l'Amministrazione Comunale individuerà le aree per le quali la progettazione e l'attuazione della definitiva sistemazione dovrà essere effettuata in modo unitario.

Nell'ambito della sottozona "Verde attrezzato per lo sport", a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'attuazione può avvenire su iniziativa privata normata da apposita convenzione.

E' vietato prevedere nella convenzione il cambiamento della destinazione d'uso prevista.

5. - *Indici di zona e prescrizioni particolari*

Aree per l'istruzione ed attrezzature collettive:

- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: non indicata.

Le aree non occupate dalla edificazione dovranno essere destinate a verde attrezzato, parcheggi, viabilità interna ed in ogni caso armonizzati architettonicamente ed integrati funzionalmente con la struttura edilizia;

- distacchi tra corpi di edifici: m 10,00;
- distacchi dai confini: m 5,00.

Sono fatte salve in ogni caso le norme dettate dalla legislazione specifica per le singole attrezzature.

Sono svincolate dal rispetto della volumetria consentita e dell'altezza massima gli edifici con caratteristiche specifiche (chiese, teatri, o quando se ne ravvisa la necessità per motivi architettonici e/o funzionali).

Verde attrezzato per lo sport:

Sono consentite edificazioni di manufatti per servizi igienico-sanitari, bar, ristoro, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi, alloggi atleti e custode.

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq;
- rapporto di copertura: 0,30 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata;
- distacchi tra corpi di edifici: m 10,00;

- distacchi dai confini: m 5,00.
- parcheggi da prevedere nella misura di 0,15 mq/mq di superficie totale intervento.

Gli interventi relativi alla zona F.3 possono essere effettuati anche su iniziativa privata su terreni di proprietà.

Verde pubblico attrezzato a livello urbano:

- indice di fabbricabilità fondiaria non indicato;
- rapporto di copertura: 0,20 mq/mq;
- altezza massima consentita: non indicata;
- parcheggi da prevedere nella misura di 0,05 mq/mq di superficie totale intervento.

Gli stessi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni mq 30 di superficie.

Verde attrezzato a parco

Sono soggetti a vincolo di conservazione tutti gli edifici rustici che potranno essere restaurati ed utilizzati come attrezzature del parco.

I parcheggi a servizio del parco, salvo particolari condizioni orografiche del territorio, sono da prevedere all'interno ed ai margini dell'area nella misura di 0,02 mq/mq di superficie totale del parco.

Saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni mq 30 di parcheggio.

La realizzazione delle opere previste nel piano particolareggiato appositamente predisposto può essere effettuata, oltre che dall'Amministrazione comunale, anche da società miste o da privati, mediante stipula di apposita convenzione.

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per spazi e/o attrezzature pubbliche previsti dal piano particolareggiato nell'area di intervento e del 20% delle stesse strutture pubbliche.

Qualora il Piano Particolareggiato preveda, in sede propria, detti spazi, od attrezzature fuori dall'area di intervento, la cessione gratuita prevista nel comma precedente sarà monetizzata nella misura del 20% del costo complessivo dell'intervento da convenzionare.

Parcheggi

Alcune aree destinate a parcheggi sono state ubicate in zone non edificate in maniera diffusa sul territorio, in parte a margine del tessuto urbanizzato, in parte in zona edificata, in prossimità ed a servizio di strutture pubbliche, private residenziali e commerciali.

ART. 42 - STAZIONI DI SERVIZIO

Trattasi delle aree destinate dal piano per servizi o attrezzature che sebbene di interesse collettivo sono a gestione privata (rifornimenti carburante, etc.).

Per i rifornimenti di carburante sono consentite volumetrie nella misura massima di 0,10 mc/mq con destinazione esclusiva per piccole attrezzature di servizi quali officina, lavaggio e bar.

La esecutività delle aree per rifornimenti di carburante viene attuata mediante concessione edilizia.

Si rimanda alla specifica normativa di settore per ogni altro riferimento in materia.

Capo 3°

Idoneità all'utilizzazione urbanistica

ART. 43 - Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica

1. - Criteri di assegnazione delle classi

Il criterio con il quale sono state assegnate le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, è quello di un approccio multidisciplinare al problema, attraverso il quale è stato possibile creare uno schema generale da applicare caso per caso, iniziando dalle zone più idonee all'utilizzazione urbanistica per arrivare all'individuazione di quelle a rischi elevato.

2. - Criteri di assegnazione delle classi

Nel dettaglio la metodologia utilizzata per la zonizzazione della utilizzazione urbanistica è basata su uno schema così definito:

- CLASSE I: aree edificabili senza alcuna prescrizione:
- CLASSE Ia: aree edificabili per le quali, data l'assenza di pericolosità geologiche e sismiche, non si impongono limitazioni alle scelte urbanistiche. I progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche dalle Norme Tecniche per le costruzioni (DM 14/01/2008), commisurate alla tipologia e all'entità delle opere previste.
- CLASSE II: aree edificabili con prescrizioni:
- CLASSE IIa: zone con substrato argilloso-marnoso senza rilevanti dissesti in atto e con terreni di fondazione particolarmente scadenti con possibilità di cedimenti e/o fenomeni di amplificazione del moto del suolo; si prescrive campagna di indagini geognostiche in ottemperanza al DM 14/01/2008 in modo da tener conto di un locale incremento dell'accelerazione sismica. Si prescrive inoltre la realizzazione di sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali;
- CLASSE IIb: zone con acclività comprese tra il 10 e il 35 % nelle quali si prescrive per la realizzazione dei singoli progetti campagna di indagini geognostiche commisurate alla tipologia e all'entità delle opere e la valutazione di stabilità globale del pendio in ottemperanza al DM 14/01/2008. Si prescrive inoltre la realizzazione di sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali;
- CLASSE IIc: zone di fondovalle con presenza di alluvioni incoerenti, con possibilità di cedimenti e/o fenomeni di amplificazione del moto del suolo; si prescrive campagna di indagini geognostiche commisurate alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al DM 14/01/2008 in modo da tener conto di un locale incremento dell'accelerazione sismica. Si prescrive inoltre la realizzazione di sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali.
- CLASSE III: aree non edificabili:
- CLASSE IIIa: zone ad elevata acclività (> 35% con copertura detritica e > 50

% in ammassi rocciosi fratturati), zone di cresta rocciosa o di ciglio con possibili fenomeni di amplificazione diffusa del moto connessa alla focalizzazione delle onde sismiche; sono consentite opere di forestazione e sistemazione idraulica.

Capo 4°

NORME RELATIVE ALLA TRASFORMAZIONE DEL SUOLO

ART. 44 - Reti di raccolta delle acque

Per le nuove edificazioni devono essere promossi interventi di raccolta delle acque del tipo separato, con recapito delle acque nere in fognatura e di quelle bianche in bacini di laminazione, che convogliano le acque alla rete comunale.

In particolare ai fini dello scarico le acque meteoriche vanno suddivise in ragione della loro provenienza nelle seguenti categorie:

a) ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA TETTI O DA SUPERFICI PAVIMENTATE INTERNE A LOTTI RESIDENZIALI.

Le acque meteoriche provenienti da tetti o da superfici pavimentate interne a lotti residenziali potranno, dove le condizioni lo permettono, essere smaltite in superficie o nel primo sottosuolo, delle aree scoperte esistenti all'interno del lotto o nei fossati, senza sversamenti sulla via e sulle aree pubbliche circostanti.

Dove la falda è profonda e le caratteristiche geologiche del terreno lo permettono, lo smaltimento va fatto con pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche e opportunamente dimensionati.

Gli scoli e fossi esistenti, anche in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostituiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.

L'immissione nella fognatura pubblica per acque bianche e/o miste è ammessa esclusivamente in seguito a relazione geologica, che dimostri che non è possibile smaltirle in superficie o nel primo sottosuolo e che non è possibile recapitarle in fossati.

b) ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA PIAZZALI ADIBITI A PARCHEGGIO AUTOVEICOLI

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli esterni ai lotti edificabili appartenenti a lotti dove insistono edifici ad usi industriali e/o commerciali o comunque diversi dalla residenza, vanno raccolte con apposita rete per acque meteoriche e condotte in un manufatto di sedimentazione/disolazione opportunamente dimensionato.

Le acque così trattate, potranno essere successivamente condotte ai fossati circostanti, se esistenti, o scaricate nella rete comunale di fognatura per acque bianche e/o miste; prevedendo lo scolmamento sul suolo o nel primo sottosuolo per le acque di piena.

Le fognature pubbliche stradali destinate alla raccolta delle acque meteoriche di cui al presente punto dovranno essere provviste, prima dello scarico, di manufatto di derivazione delle acque di prima pioggia e dello spazio necessario

per futuri eventuali impianti di trattamento delle stesse; le acque stradali vanno prioritariamente condotte al sistema di smaltimento superficiale costituito dai fossati o dai corsi d'acqua.

c) ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DA PIAZZALI ADIBITI AD USI PRODUTTIVI.

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati a lavaggi di materiali semi lavorati attrezzature o automezzi, depositi di materie prime o di materie prime secondarie e di rifiuti speciali, le acque di dilavamento dei piazzali e delle aree esterne produttive, vanno separatamente raccolte e condotte ad un impianto di depurazione e/o di pretrattamento alla luce delle caratteristiche quantitative e qualitative degli scarichi effettuati e risultanti da analisi campionarie. Detti scarichi sono considerati di tipo produttivo e saranno soggetti alle procedure di autorizzazione come da normativa vigente.

Capo 5°

Fasce di rispetto e zone di vincolo

ART. 45 - Zona di vincolo

1. Definizione

Si tratta di quelle aree che, nel rispetto della legislazione vigente, sono state vincolate quali fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, di impianti di depurazione, e quelle con vincolo idrogeologico e paesaggistico, indicate nella cartografia del P.R.G con apposita simbologia.

2. Vincolo idrogeologico e fasce di rispetto

Parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Pertanto, ai sensi dell'art.1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, ogni attività edilizia è subordinata al preventivo parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste competente per territorio.

Nell'ambito del territorio del Comune di Mazzarrone, poiché la massima parte della rete idrografica è compresa in Classe III e, in particolare, interessa perlopiù aree non edificabili, essa risulta già tutelata dalle limitazioni associate alla classe medesima.

In particolare nel caso siano interessati da lavori canali appartenenti al demanio comunale o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, secondo quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati: in questa fascia deve essere garantita la possibilità di manutenzione delle sponde del corso d'acqua con mezzi meccanici.

Per la messa a dimora di essenze arboree e arbustive è necessario che la linea di piantumazione sia arretrata di almeno 1 m dalla linea superiore del ciglio del fosso.

Qualora si interessino zone di espansione dei corsi d'acqua non è permesso il progressivo aumento di quota dei terreni limitrofi ai corsi d'acqua non interessati da urbanizzazioni pregresse, al fine di privilegiare la funzione di laminazione delle piene svolte da tali aree.

3. Vincolo paesaggistico e culturale ed aree boschive

Parti del territorio comunale, individuate nella tavola 4, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi D.L.vo del 22/01/2004, n. 42.

Si intersecano aree interessate da beni archeologici, beni isolati e viabilità di interesse culturale e paesaggistico.

Esistono, altresì, vaste aree del territorio comunale assoggettate ai vincoli di tutela delle aree boscate mediante l'applicazione dell'art. 142 del D.L.vo 42/2004.

Nelle tavole di vincolo e di zonizzazione sono state riportate le superfici boschive, come definite dall'art. 4 della L.R. 16/1996 ed assoggettate a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/1976, nonché le relative fasce di rispetto, secondo la cartografia elaborata dalla competente Soprintendenza BB.CC.AA.

Tali aree intercettano anche una porzione della Riserva Naturale Orientata "Bosco di Santo Pietro", istituita con D.A. n. 116/44 del 23/03/1999 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia e classificata come zona S.I.C. (Sito di Importanza Comunitaria), per le cui aree vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi della L.R. 6 aprile 1996, n. 16, Art. 10, comma 7 e ss.mm.ii.

Data la complessità del regime vincolistico in atto, ogni attività edilizia è valutata in base alla particolare situazione vincolistica e andrà soggetta alla preventiva autorizzazione della competente Sovrintendenza ai BB.CC.AA..

4. *Vincolo cimiteriale*

Nelle aree ricadenti all'interno del vincolo cimiteriale non sono consentite nuove costruzioni.

Per quelli esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 9.2 e 9.3 delle presenti Norme.

All'interno di dette aree è consentita l'attività agricola.

5. *Vincolo zone di rispetto stradale*

In queste aree, ai sensi e per gli effetti degli artt. 26, 27 e 28, del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285, per la larghezza ivi indicata, sono ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche, allacciamenti ai servizi tecnologici, sistemazione a verde, allacciamenti stradali, percorsi pedonali ed il mantenimento dell'attività agricola, con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione, di ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamenti fronteggianti le strade.

Le attrezzature emergenti dal suolo nella fascia di rispetto stradale quali distributori di carburante, cabine elettriche, palificazioni e simili dovranno essere poste ad almeno ml 10,00 dal ciglio della strada.

L'edificazione esistente nelle zone di vincolo può essere mantenuta.

L'attività edilizia consentita per quest'ultima sarà limitata alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria ed al restauro conservativo.

Capo 6°

VIABILITA'

ART. 46 - Zona destinata alla mobilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le sedi stradali;
- 2) i nodi stradali;
- 3) i parcheggi pubblici;
- 4) la rete stradale non indicata nelle tavole di zonizzazione.

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo.

Per le strade che hanno caratteristiche extraurbane le piattaforme tipo dovranno essere quelle indicate dalla vigente normativa.

Per le strade urbane si prescrive una piattaforma minima di m 9,50 costituita da due corsie di m 2,75, due banchine laterali di m 0,50 e due marciapiedi di ml.1,50 cadauno.

TITOLO IV

NORME SULLA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LETTROMAGNETICO

ART. 47 - ^[L. 1]_[SEP.] Campo di applicazione^[L. 1]_[SEP.]

Il presente regolamento disciplina la materia concernente la concessione di autorizzazioni per l'installazione di antenne – ripetitori per stazioni radio, emittenti radiotelevisive, torri di radiofrequenza, ripetitori per telefonie mobili e gli impianti di telecomunicazione satellitare operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHZ e 300 GHZ, nonché gli impianti di conduzione di energia elettrica ad alta tensione operanti alla frequenza di 50 – 60 HZ, nel rispetto dei poteri e dell'autonomia regolamentare riconosciuta agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica ed in materia di sanità pubblica.

ART. 48 – Procedimenti autorizzativi relativi alle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici

L'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi viene autorizzata dagli Enti locali, previo accertamento, da parte dell'Organismo competente ad effettuare i controlli, di cui all'articolo 14 della legge 22 febbraio 2001, n. 36, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale in relazione al disposto della citata legge 22 febbraio 2001, n. 36, e relativi provvedimenti di attuazione .

La relativa procedura autorizzativa deve essere espletata ai sensi dell'art. 87 del Codice delle Comunicazioni Elettroniche.

Dal punto di vista urbanistico, l'installazione degli impianti in oggetto deve intendersi quale opera di urbanizzazione primaria.

I gestori o i proprietari degli impianti radioelettrici provvedono alla corresponsione degli importi minimi dovuti come diritti di segreteria e degli oneri di urbanizzazione relativi alla disciplina edilizia per le nuove installazioni, costituite dall'insieme di manufatti di sostegno (pali o tralicci), impianti radioelettrici e locale contenente gli apparati radioelettrici.

ART. 49 ^[L. 1]_[SEP.]- Denuncia di inizio attività^[L. 1]_[SEP.]

Rientrano tra gli interventi da sottoporre a denuncia di inizio attività:

- ^[L. 1]_[SEP.]interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti sopra citati che non comportino però alterazioni alla consistenza e alle forme degli stessi;
- ^[L. 1]_[SEP.]interventi di sostituzione di parte delle strutture portanti (tralicci, pali) e di componenti tecnologiche deteriorate o di adeguamento di stazioni radiotelevisive, purché eseguiti con elementi aventi le stesse caratteristiche e prestazioni;
- interventi di soppressioni degli impianti succitati e di bonifica del sito ove ricadevano.

- Installazione di impianti con potenza in antenna inferiore a 20 watt

Ai sensi degli artt. 87 e 88 del Codice delle Comunicazioni Elettroniche, la D.I.A. dovrà essere presentata secondo il modello B dell'Allegato 13 del suindicato codice, corredato dalla documentazione ivi indicata.

ART. 50 - **Documentazione necessaria**

Per interventi o installazione di impianti che non rientrano nella previsione di cui all'art. 57, l'istanza autorizzativa dovrà essere presentata secondo il modello A dell'Allegato 13 del suindicato codice, corredato dalla documentazione ivi indicata.

ART. 51 - **Inadempienze e sanzioni**

Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti e/o dei proprietari degli stessi. Prima dell'inizio dei lavori ogni impianto detto "sito" dovrà essere garantito da apposita Assicurazione R.C. consegnata al comune per danni alle persone ed alle cose, con un massimale almeno di € 7.500.000. Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, il Sindaco provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente. L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibili per la realizzazione di nuovi impianti. Sono in ogni caso fatte salve tutte le altre sanzioni previste dall'ordinamento giuridico italiano.

ART. 52 - **Disposizioni transitorie e finali**

Gli impianti esistenti dovranno essere adeguati al presente regolamento, entro 180 giorni dalla entrata in vigore del presente strumento; per gli stessi dovrà essere prodotta la completa documentazione dallo stesso prevista, al pari delle nuove installazioni. La mancata presentazione della domanda entro il suddetto termine e/o la violazione di ogni altra disposizione contenuta nel detto regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal precedente articolo. Il Sindaco, in collaborazione con la ASL o l'ARPA competente per territorio, dispone verifiche almeno una volta l'anno sull'intero territorio comunale affinché venga accertato che tutti gli impianti, fissi e mobili, rientranti nell'ambito di applicazione del Codice delle Comunicazioni Elettroniche, non producano campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione stabiliti dal decreto medesimo, al fine di tutelare la salute dei cittadini. I controlli di cui sopra possono essere disposti anche a campione dopo l'installazione degli impianti per accertare le eventuali violazioni della normativa vigente e del presente regolamento.

TITOLO V

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

RELAZIONE E NORME TECNICHE

ART. 53 - Premessa

La programmazione urbanistica commerciale consiste nel recepimento delle seguenti disposizioni statali e regionali in materia di attività commerciali per quanto riguarda l'aspetto legato alla programmazione urbanistica:

- Legge Regionale 22.12.1999 n° 28, "Riforma della disciplina del commercio" – G.U.R.S. 24/12/1999 n. 60;
- Decreto Presidenziale 11.07.2000 "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" – G.U.R.S. 28/7/2000 n. 35.

L'esigenza di modificare il sistema normativo nel settore del commercio ha trovato motivazioni nelle mutate condizioni socio-economiche del Paese. In particolare, già da tempo, nei diversi settori economici, compresi quelli tradizionalmente gestiti dallo stato, emergeva la necessità di garantire condizioni che ne migliorassero il livello competitivo e di concorrenza, sia per aumentare il livello qualitativo dell'offerta sia al fine di produrre risparmi per la collettività.

Con la presente variante si introduce quanto segue:

- norme edilizio-urbanistiche per gli esercizi di vicinato;
- individuazione delle aree da destinare ad insediamenti commerciali di medie e grandi strutture e le relative norme tecniche;
- le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo periodico;
- i vincoli di natura urbanistica e di dotazione di spazi per parcheggi.

ART. 54 - Definizioni

Ai fini del presente Piano di Urbanistica Commerciale si intendono:

- a per "*commercio all'ingrosso*" l'attività svolta da chi professionalmente acquista in nome proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande;
- b per "*commercio al dettaglio*" l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c per "*superfici di vendita*" la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili (nelle sostanza quella in cui sono esposte o collocate le merci che possono essere

acquistate dal pubblico). Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa";

- d per "*esercizio commerciale*" il luogo o lo spazio complessivamente utilizzato ed organizzato dall'imprenditore per lo svolgimento dell'attività di vendita;
- e per "*esercizi di vicinato*" quelli aventi una superficie di vendita non superiore a 100 mq;
- f per "*medie strutture di vendita*" gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 100 mq e fino ai 600 mq;
- g per "*grandi strutture di vendita*" gli esercizi aventi superficie superiore a 600 mq;
- h per "*centro commerciale*" un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente.
- i I centri commerciali possono comprendere anche pubblici servizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.);

Si individuano 4 tipi di centro commerciale:

- "*mercato coperto*": aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune (un'area od anche un edificio);
- "*centro commerciale locale urbano*": è costituito da almeno 6 esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno del centro commerciale è possibile anche localizzare attività di servizio;
- "*medio centro commerciale*": è costituito da almeno 8 esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è anche possibile localizzare attività di servizio;
- "*grande centro commerciale*": è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare attività di servizio.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, *i centri commerciali* sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie pari alla loro superficie di vendita complessiva; per "*commercio su aree pubbliche*" si intende la vendita al dettaglio e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate su aree pubbliche,

comprese quelle del demanio marittimo, o su aree private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, scoperte o coperte.

Il commercio su aree pubbliche può essere svolto:

- 1) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate quotidianamente dagli stessi soggetti durante tutta la settimana. Viene definito uso quotidiano per tutta la settimana l'utilizzazione della superficie concessa per almeno cinque giorni la settimana;
- 2) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate solo in uno o più giorni della settimana indicati dall'interessato;
- 3) su qualsiasi area, purché in forma itinerante (ambulantato).

Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- 1) per "*aree pubbliche*" si intendono strade, marciapiedi, piazze, slarghi, comprese le aree di proprietà privata gravate di servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico;
- 2) per "*posteggio o stallo*" si intende la parte di area pubblica o privata di cui il Comune abbia la disponibilità che viene data in concessione al titolare dell'attività;
- 3) per "*somministrazione di alimenti e bevande*" si intende la vendita di tali prodotti effettuata unitamente alla predisposizione di impianti o attrezzature per consentire agli acquirenti di consumare sul posto i prodotti acquistati;
- 4) per "*fiera locale o mercato locale o fiera o mercato*" si intende l'afflusso, anche stagionale, nei giorni stabiliti e sulle aree a ciò destinate di operatori autorizzati ad esercitare l'attività;
- 5) per "*fiera mercato o sagre*" si intendono fiere o mercati locali che si svolgono in occasione di festività locali o circostanze analoghe.

ART. 55 - Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o costruzione adibiti al parcheggio dei veicoli della clientela e sono al servizio esclusivo di ogni singolo esercizio o complesso commerciale.

Le dimensioni dei posti auto nei parcheggi pertinenziali non dovranno essere inferiori a ml 2,40 x 4,80. Per ogni posto auto la superficie convenzionale comprensiva degli spazi di manovra è fissata in mq 25,00.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali potranno essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a ml 300, purché questa venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ecc.) e privo di barriere architettoniche. Al fine di cui sopra non possono essere utilizzate aree o immobili già in atto vincolati a

parcheggio di pertinenza di altri complessi o unità edilizie.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggio pubblico, senza sovrapposizioni.

- Per gli "*esercizi di vicinato*" va richiesta la medesima dotazione di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela, in termini quantitativi, richiesta per la funzione residenziale;
- per le "*medie strutture di vendita alimentari o miste*": va richiesta una dotazione di mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- per le "*medie strutture di vendita non alimentari*": va richiesta una dotazione di mq 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- per i "*centri commerciali*" la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate la dotazione richiesta è quella sopra riportata;
- 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 quadrato di superficie lorda di pavimento.

Il 10 % dell'area destinata a parcheggio pertinenziale delle medie strutture di vendita dovrà essere riservata per motocicli e biciclette.

Inoltre, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, qualificazione e consolidamento della rete distributiva preesistente, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle prima indicate nei soli seguenti casi:

- a) "nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale quali i "centri commerciali naturali";
- b) "nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita alla data di adozione del presente atto, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendite precedentemente autorizzata";

Nei casi delle lettere a) e b) è richiesta in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici e verde pubblico".

Tale monetizzazione è regolamentata dall'art. 7 comma 12 delle presenti norme. La disponibilità delle aree di parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima".

ART. 56 - Zone omogenee "B"

Nelle zone omogenee "B" sono consentiti tutti i settori merceologici, i pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande e le tipologie ammesse sono:

- 1- esercizi di vicinato;
- 2- medie strutture;
- 3- *mercati coperti* (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune);
- 4- "*centri commerciali locali urbani*" costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una

superficie di vendita complessiva fino a 600 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.
Sono vietate le grandi strutture di vendita.

ART. 57 - Zone omogenee "C"

Nelle zone omogenee "C" sono consentiti tutti i settori merceologici, i pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande e le tipologie ammesse sono:

- 1- esercizi di vicinato;
- 2- medie strutture;
- 3- *mercati coperti* (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune);
- 4- *centri commerciali locali urbani* costituiti da almeno 6 esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva fino a 600 mq. All'interno del centro commerciale è possibile anche localizzare attività di servizio.

Sono vietate le grandi strutture di vendita.

ART. 58 - Zone omogenee "D2"

Nelle zone omogenee "D2 - Commerciale" sono consentiti tutti i settori merceologici ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande.

ART. 59 - Zona omogenea agricola "E"

Nella zona agricola "E" sono consentiti tutti i settori merceologici ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande allorché queste siano accessorie e strettamente connesse all'attività agricola o di agriturismo o turismo rurale (condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99).

In dette zone i nuovi interventi consentiti sono gli esercizi di vicinato.

ART. 60- Zona omogenea "ZONA STANDARD"

Nelle zone standard è ammessa l'attivazione di esercizi commerciali e di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande con le seguenti modalità:

- nelle sottozone *"Attrezzature scolastiche"* e *"Attrezzature collettive"* sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di mensa di tipo aziendale; sono inoltre ammesse le installazioni di chioschi, di edicole e l'esercizio dell'attività del commercio al dettaglio su aree pubbliche in sede fissa.
- per l'attivazione degli esercizi commerciali per le nuove strutture, le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica.
- nelle altre sottozone sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ammessa l'installazione di chioschi, edicole e l'esercizio dell'attività del commercio al dettaglio su aree pubbliche in sede fissa. Dette

installazioni dovranno essere collocate in maniera tale da non costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare né creare ostacolo alla visuale nelle operazioni di manovra degli autoveicoli.

ART. 61 - Disposizioni finali

Per quanto non disciplinato nel presente Piano si farà riferimento alla L.R. n° 28 del 22 Dicembre 1999, al D.P.R.S. dell'11 Luglio 2000, al D.A. del 12 Luglio 2000; valgono inoltre le norme regionali e statali in materia di igiene e sanità.

Per la individuazione delle zone omogenee si rimanda alla cartografia del vigente PRG.

Le presenti previsioni non si applicano alle categorie commerciali di cui al comma 2 dell'art. 2 della L.R. 22.12.1999 n° 28 (farmacie, rivendite di monopolio, vendite di carburanti, ecc.). Restano salvi in quanto compatibili con la presente Variante le disposizioni normative relative alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2 della L. R. 22.12.1999 n° 28 (ottico, rivendite di giornali, sale cinematografiche, ecc.).

Il Consiglio Comunale, può modificare o integrare il presente Piano nell'ambito delle proprie competenze e nell'interesse generale della collettività.

TITOLO V

NORME FINALI

ART. 62 - Validità delle norme

Le presenti norme sono valide in tutto il territorio comunale.

Per tutto quanto non previsto e contemplato nelle presenti norme si fa riferimento alle normative di settore emanate, con le successive modifiche e integrazioni, le quali, comunque, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti disposizioni.