

**COMUNE DI CAMPOFELICE DI ROCCELLA  
PROVINCIA DI PALERMO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI VAS DI CUI AL D.D.G. N° 1232 DEL  
22.NOVEMBRE 2014**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Agosto 2008*

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1

*Ambito territoriale di applicazione del PRG*

Il presente Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 111 del 24.04.1976 e delle successive varianti parziali, nonchè dei piani esecutivi vigenti, a meno che esse non vengano esplicitamente recepite o fatte salve nel progetto del PRG.

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

Art.2

*Elementi costitutivi*

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Campofelice di Roccella, di seguito denominato PRG, risulta costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
2	Norme Tecniche di Attuazione	
3	Inquadramento territoriale	scale varie
4	Il territorio comunale. Stato di fatto	scala 1:1.0.000
5	Il territorio comunale. Stato di diritto	scala 1:1.0.000
6	Il territorio comunale. Vincoli normativi	scala 1:1.0.000
7 (5 tavole contrassegnate con le lettere A e E)	L'area urbanizzata. Stato di fatto	scala 1:2.000
8 (5 tavole contrassegnate con le lettere A e E)	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1:2.000
9	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:10.000
10 (5 tavole contrassegnate con le lettere da A	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000

---

ad E)

RE

Regolamento Edilizio

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

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

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

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

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

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

### Art.4

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

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

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

- l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;
- m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

#### *Art.5*

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

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

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

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

#### *Art.6*

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

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

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

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

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

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

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

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

I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero di unità funzionali esistenti.

#### Art. 7

##### *Accordo di programma*

Al fine di realizzare complessi integrati di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, direzionale, residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva e dello sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato, i soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistica e territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma.

L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici di seguito descritti, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, che può riguardare le zone territoriali omogenee A, C, D, ed F del PRG.

Il complesso degli interventi previsti dall'Accordo di Programma si attua con le stesse procedure dei Piani esecutivi.

Qualora l'Accordo comporti modifiche alle previsioni del P.R.G., esso è soggetto alle procedure di approvazione proprie dei piani esecutivi in variante. L'Accordo di Programma dovrà in ogni caso garantire:

- a) il rispetto dei principi generali di pianificazione definiti dal PRG;

- b) la salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti nell'ambito territoriale di riferimento ed identificati nel piano;
- c) la conservazione dei valori paesaggistici e morfologici del territorio interessato e del sistema dei vincoli definiti nel PRG;
- d) il coordinamento degli interventi edilizi da attuare.

L'Accordo di Programma dovrà individuare gli strumenti e le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare le convenzioni disciplinanti la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà delle aree interessate.

L'Accordo di Programma per poter essere considerato strumento di attuazione del PRG., dovrà contenere almeno i seguenti elaborati ed allegati:

- a) tavola di inquadramento degli interventi nel PRG.
- b) relazione illustrativa dell'intervento contenente la descrizione del complesso degli interventi da realizzare e l'individuazione dei soggetti interessati;
- c) relazione sulle previsioni di spesa per l'attuazione degli interventi;
- d) tavole progettuali relative alle singole zone di intervento, contenenti:
  - planimetria su base aerofotogrammetrica e catastale, con l'individuazione della rete viaria, della suddivisione delle aree in isolati, delle aree pubbliche e private, delle modalità di intervento su ciascun edificio esistente;
  - planimetria su base aerofotogrammetrica, con le prescrizioni e le indicazioni planovolumetriche.
- e) norme tecniche di attuazione.

#### Art.8

##### *Singoli permessi costruire*

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

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

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

#### Art. 9

##### *Approvazione dei piani esecutivi*

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

- a) piani esecutivi che interessino zone A del PRG;

---

b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

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

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

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

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

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

---

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.10

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

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

- a) zone A, distinte nelle sottozone A1, A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2;
- c) zone C, distinte nelle sottozone Cs1, Cs3, Cc;
- d) zone D;
- e) zone E di verde agricolo;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) servizi della residenza;
- h) aree archeologiche;
- h) viabilità e verde stradale.

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

#### Art.11

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

Le zone residenziali A1, B1, B2 sono destinate prevalentemente alla residenza, prevalentemente stabile, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

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

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, villaggi turistici, campeggi;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e della media distribuzione e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;

- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti, previo parere dell'UTC e del Responsabile della Igiene pubblica, cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985 e succ. mod. Ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.765/1967, la destinazione d'uso originaria può essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge.

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

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

Le zone A2, Cs e Cc sono destinate alle attività specificate nei successivi articoli.

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

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

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

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

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata. Tale obbligo non sussiste solamente per gli edifici ricadenti in zona A non raggiungibili in alcun modo da strade carrabili.

Tali spazi possono essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ovvero anche in aree esterne al lotto, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non

contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

#### Art. 12

##### *Zone A - Zone degli insediamenti storici e di pregio ambientale*

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati o edifici che rivestono carattere di particolare pregio storico, architettonico, ambientale, o panoramico e delle aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti di esse.

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo loro un ruolo di capisaldi della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Le zone A si distinguono in zone A1 ed A2. E' classificata zona A1 l'area del centro storico urbano; zona A2 l'area del complesso di Torre Roccella.

Sono poi individuati come "Edifici di interesse storico-documentativo" alcuni manufatti, siti al di fuori della zona A, che tuttavia manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

In tali edifici sono ammessi esclusivamente, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione nonché cambiamenti di destinazione purchè compatibili con quelle ammesse nella zona omogenea nella quale ricadono.

I nuovi edifici consentiti in base alla normativa della zona omogenea nella quale ricadono tali manufatti dovranno porsi ad una distanza non inferiore a m. 20 da essi; sono consentite distanze inferiori a condizione che gli interventi da attuare siano configurati all'interno di un piano di complessivo dell'ambito interessato, comprendente anche gli Edifici di interesse storico-documentativo.

In considerazione dello stato di degrado urbanistico o edilizio in cui versano, tutte le zone A devono considerarsi zone di recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1985.

#### Art. 12

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

All'interno del perimetro della zona A1 ricadono il centro urbano di formazione sei-settecentesca, i tessuti edilizi di saturazione ad esso immediatamente contigui e le aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti, sotto il profilo storico e paesaggistico, dell'insediamento storico.

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

Le previsioni del PRG si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero), attraverso studi di dettaglio di

cui alla Circolare ATA n. 3/2000, ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di ristrutturazione edilizia.

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi ovvero di uno specifico piano redatto in conformità alla Circolare ATA n. 3/2000, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente destrutturate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sopraelevazione nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. 2.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978.

L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati; in ogni caso l'area di intervento, fatte salve le deroghe previste nel precedente articolo 6, non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano.

In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città, l'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A1 un Piano Programma per il Decoro Urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.

#### Art. 13

##### *Sottozona A2 – Borgo Roccella*

Comprende l'area della Torre e dell'antico insediamento del Borgo Roccella, che costituisce una memoria storica di fondamentale importanza per la comunità insediata, e che per tale ragione deve essere sottoposta ad un particolare regime di tutela e valorizzazione.

Le previsioni del PRG si attuano in tale zona a mezzo di piano di recupero. Al di fuori di tale piano sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, senza mutamenti di destinazione d'uso.

Il Piano dovrà garantire l'utilizzo sociale del Borgo mediante un insieme sistematico di servizi turistici e sociali avanzati, finalizzati ad incrementare il livello qualitativo dell'offerta turistica del comprensorio; va valutata in particolare la possibilità di realizzare un percorso museale per attività didattico divulgative all'interno di un Parco tematico archeologico-etnoantropologico.

Possono essere ammesse, garantiti gli usi sociali specificati nel comma precedente, anche altre destinazioni d'uso di tipo commerciale, ricreativo e ricettivo, purchè compatibili con la esigenza di conservazione delle preesistenze e con le caratteristiche architettoniche dei manufatti esistenti e da ripristinare.

All'interno del piano sono ammessi gli interventi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione dell'area nel rispetto dei parametri definiti nel D.M. 2/04/1968; gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli finalizzati alla conservazione dell'esistente ed al ripristino delle preesistenti strutture edilizie, purché documentate.

#### Art. 14

##### *Zone B*

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1 e B2.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

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

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

Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea.

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

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

In tutte le zone B, ad eccezione dei lotti interclusi aventi superficie inferiore a mq. 200, è prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

#### Art. 15

##### *Sottozone B1 – Area urbana consolidata*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50; può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50.
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

#### Art. 16

##### *Sottozone B2 – Aree di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C nel P di F previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

In tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dal Piano previgente per le zone C, che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti.

Sono fatte salve e si intendono comunque recepite negli elaborati di zonizzazione del PRG le previsioni dei Piani esecutivi già approvati alla data di adozione del PRG ed in corso di validità.

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

#### Art. 17

##### *Zone C*

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 D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: Cs1, Cs3 e Cc.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpate in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.5. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

#### Art.18

Non approvato dalle prescrizioni VAS

## Art. 19

*Sottozona Cs1 – Aree di edilizia a bassa densità*

Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone G dal previgente P di F e destinate alla residenza stagionale, alle attività turistiche ricettive ed ai servizi ad esse connesse.

Per tali zone, oggi quasi completamente urbanizzate, il PRG riprende la normativa previgente al fine di garantire la necessaria continuità regolamentativa, con le modifiche di seguito specificate.

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

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,35 mc/mq, elevabile sino a 0,55 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq, elevabile sino a 0,75 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;
- c) altezza massima m. 3,60 con non più un piano emergente dal piano delle sistemazioni esterne, nelle sottozone Cs1 localizzate a valle della SS.113 e nel caso di edilizia a villini; due elevazioni fuori terra con un massimo di m. 8 negli altri casi;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza se preesiste una parete cieca o nel caso di costruzioni a schiera; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;
- g) la superficie dei lotti deve essere compresa tra un minimo di 1.500 mq. ed un massimo di 3.000 mq.;
- h) numero minimo di lotti all'interno dei piani n. 2.

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq.

All'interno di tale ambito, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 18 mq. per ogni 100 mc di costruzione; tali aree, da cedere gratuitamente al comune, devono essere localizzate, in misura di almeno 12 mq/100 mc, al di fuori della fascia di m. 150 dalla battigia e devono essere accorpate in unico ambito direttamente raggiungibile da strade e spazi pubblici; la restante parte può essere localizzata anche nella fascia di m. 150 e potrà essere esclusivamente utilizzata per la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare.

Ai fini della approvazione dei piani esecutivi dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni, necessarie per disimpegnare i singoli lotti, vanno cedute gratuitamente al Comune e devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 6,0 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno o per la natura delle preesistenze, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di lottizzazioni in ambito chiuso, di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978.

Nel rispetto delle norme sopra definite alle lettere a), c), d), e) ed f), è ammessa l'attuazione per singole concessioni nel caso di lotti, coincidenti con particelle catastali esistenti alla data di adozione del Piano di superficie comunque inferiore a 3000 mq., prospicienti su strade pubbliche, interclusi su almeno due lati, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori.

Il rilascio della concessione in questo caso, in luogo di prevedere la cessione gratuita delle aree a servizi, può prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

I piani di lottizzazione all'interno delle zone Cs1, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del PRG venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, potranno comprendere anche porzioni di tali aree. Tali spazi potranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq/100 mc. da prevedere nella lottizzazione e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard definiti nei commi precedenti (6 mq/100 mc.) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di

nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati alle lettere da b) ad f), nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

#### Art. 20

Non approvato dalle prescrizioni VAS

#### Art. 21

##### *Sottozona Cs3 – Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria*

Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera, già classificate zone C3 dal previgente P di F e destinate alle realizzazione di attività turistiche ricettive a gestione unitaria ed ai servizi ad esse connesse.

Per tali zone, oggi in buona misura urbanizzate, il PRG riprende la normativa previgente al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, con le modifiche di seguito specificate.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazione in ambito chiuso, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq
- b) altezza massima m. 11,00 con un massimo di 3 elevazioni fuori terra;
- c) rapporto di copertura non superiore a 1/4;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10,0; tra pareti finestrate tre volte l'altezza dell'edificio più alto;
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 20,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq. All'interno di tale area, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 12 mq. per ogni 100 mc di costruzione; in aggiunta a tali aree devono essere previsti spazi, in misura di almeno 6 mq/100 mc, localizzati nella fascia di m. 150 dalla battaglia da

destinare alla realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici.

Le aree impegnate per la viabilità pubblica e quelle destinate alla fruizione pubblica del mare possono essere conteggiate come superfici territoriali nell'ambito della lottizzazione, ancorchè esterne ad essa. La cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio del permesso di costruire.

Per comprovate ragioni, connesse con lo stato di urbanizzazione dell'area, è ammessa la lottizzazione di aree di superficie inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

#### Art. 22

##### *Sottozone Cc - Parchi di campeggio*

Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

Le previsioni del PRG per tali zone si attuano esclusivamente a mezzo di piani di lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, ai sensi

dell'art. 15 della L.R. 71/1978, redatti nel rispetto delle norme contenute nella L.R. 14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006.

Nell'ambito di tali sottozone è pure consentita la realizzazione di parchi di divertimento ed attrezzature private per lo sport ed il tempo libero; l'indice di fabbricabilità territoriale in questo caso non può superare il valore di 0,05 mc/mq.

#### Art. 23

##### *Aree normate dal PRUSST*

Nelle parti del territorio comunale interessate da progetti inseriti nel vigente Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio, è consentita la realizzazione degli interventi programmati, nel rispetto delle specifiche procedure previste dal Piano.

Nel caso in cui le previsioni del PRUSST non dovessero trovare attuazione le aree interessate assumono la destinazione di zona E1.

#### Art. 24

##### *Servizi della residenza*

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private.

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

S - Attrezzature scolastiche

I - Attrezzature di interesse comune

V - Verde pubblico e attrezzato

P - Parcheggi

A- Generiche.

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

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di filari di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.

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

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

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (I) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui al successivo articolo.

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

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

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

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

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nella realizzazione di parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50.

Nelle aree di interscambio localizzate sulla SS 113 è ammessa la realizzazione di impianti e manufatti necessari per garantire piena funzionalità al servizio.

Per garantire una connessione funzionale tra la zona a parco prevista alla foce del torrente Roccella, l'area di parcheggio di interscambio sulla SS 113 e le aree di verde pubblico e di belvedere sottostanti all'abitato, è prevista la realizzazione di una passerella pedonale sopraelevata da progettare nel rispetto dei valori paesaggistici del territorio attraversato e avendo riguardo alla opportunità di costituire scorci panoramici sulle emergenze ambientali ed architettoniche percepibili in questa parte del territorio.

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

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

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

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

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

#### Art. 25

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

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

La sistemazione di tali ambiti va definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da approvare anche per stralci successivi e da attuare attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Nelle parti di territorio costiero fortemente urbanizzate, e segnatamente nel tratto compreso tra la foce del torrente Roccella e l'ex stabilimento AFEM, il Piano dovrà prevedere la realizzazione di luoghi di aggregazione funzionale e spazi attrezzati per il turismo balneare e per il tempo libero. Nelle restanti parti di territorio costiero, il Piano dovrà prevedere interventi di rinaturazione e di ripristino delle caratteristiche di naturalità.

Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del vigente Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo e dovranno tener conto, ove applicabili, delle Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del demanio marittimo approvate con DARTA del 25 maggio 2006, in attuazione della L.R. 15/2005.

#### Art. 26

##### *Zone D – Aree per attività produttive*

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, direzionali.

Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

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

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività piccolo-industriali ed artigianali di qualsiasi natura purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini;
- d) locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;
- e) locali per attività di commercio all'ingrosso;
- f) attrezzature tecnico-distributive;
- g) distributori di carburante per autotrazione;
- h) viabilità e parcheggi.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 10.000 mq, ovvero all'intero isolato, se di superficie inferiore, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;

- 2) distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10 o in aderenza; dalle strade m. 20, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 3) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, con un massimo di due piani fuori terra; maggiori altezze possono essere assentite, nei limiti strettamente necessari, per motivi tecnici derivanti dal particolare ciclo di lavorazione da effettuare;
- 4) lotto minimo mq. 1.000.

I locali tecnici e di servizio, quali cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, locali compressori, guardiole, cabine di prese, silos, non vanno computati ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura e possono essere realizzati ad una distanza dai confini interni del lotto inferiore a m. 10 ovvero in aderenza.

All'interno di ciascun lotto possono essere previsti ulteriori spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150.

All'interno delle zone D vanno previste, oltre alle eventuali strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie lottizzata.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr. e, nel caso di esercizi commerciali, i parcheggi per la clientela di cui al D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 8, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del piano, o già impegnate in tutto o in parte da insediamenti produttivi esistenti, è consentita l'edificazione per singolo permesso di costruire, nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati, fatta eccezione per il lotto minimo. L'edificazione per singola concessione è altresì consentita nel caso di ambiti classificati zone D aventi superficie inferiore a 5.000 mq., nonché per la realizzazione, su strade pubbliche esistenti, di impianti di distribuzione carburanti.

Il rilascio della concessione in questo caso può prevedere, in luogo della cessione, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità del 10% della superficie del lotto ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e

ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del Piano, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle sopraelencate.

#### Art. 27

##### *Zone E – Aree agricole*

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

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

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

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

In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle vicinali.

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

Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

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

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione. All'interno delle zone di verde agricolo ricadono taluni manufatti di particolare interesse storico-documentativo identificati nella zonizzazione di progetto con una apposita simbologia (campitura rossa), ai quali si applicano le disposizioni specificate nell'articolo 12, relativo alle zone A.

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

#### Art. 28

##### *Zone E - Aree agricole produttive*

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nelle zone E, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 3% dell'area impegnata per l'intervento;
- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed integr.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella zona E, allorchè siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi;
- d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo di m.10 dai confini e dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo

fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie utile e comunque all'1,5% dell'area complessivamente impegnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:10.000.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente; sono consentiti spostamenti, giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico, purchè l'area di sedime coincida almeno in parte con quella del fabbricato da demolire.

g) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

h) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

l) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti a) e d) e quelle di cui ai punti a) ed e) realizzando diversi corpi di fabbrica, anche in aderenza tra loro purchè non comunicanti, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti, ai quali si applicano le norme dei precedenti punti c) ed f), vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

#### Art. 29

Non approvato dalle prescrizioni VAS

#### Art. 30

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

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura. Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

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

F1 - Attrezzature cimiteriali.

F2 - Attrezzature per la istruzione superiore.

F3 - Impianti tecnologici.

F4 - Attrezzature sanitarie, culturali, sociali e religiose

F5 -

F6 -

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

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

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

All'interno del cimitero esistente è prescritta la conservazione ed il restauro

delle strutture edilizie e delle cappelle funerarie di interesse storico architettonico realizzate in data antecedente al 1940.

**F2 - Attrezzature per la istruzione superiore.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla istruzione superiore di qualsiasi tipo ed alle infrastrutture connesse, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2,50 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per tali categorie di scuola.

**F3 – Impianti tecnologici.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali mercati, autoparchi, serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, impianti solari e fotovoltaici, discariche di materiali inerti e di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F4 – Attrezzature sanitarie, culturali, sociali e religiose.** All'interno di tali zone è consentita la realizzazione di edifici con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone F4 vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

#### **F5 e F6**

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri soprascriptificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogati, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica. Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione del PRG.

*Interventi sulla viabilità esistente*

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

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

## Art. 32

*Nuova viabilità extraurbana e verde stradale*

I tracciati di progetto delle nuove strade extraurbane indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, limitate variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel PRG.

In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, elargimenti in curva, al di fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca variante, purchè tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati del PRG.

E' sempre ammessa la trasformazione di trazzere in rotabili, anche quando tale trasformazione comporti la realizzazione di un tracciato planimetrico differente rispetto a quello esistente, a condizione che:

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;
- il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;
- la variazione riguardi esclusivamente zone E del PRG;
- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;
- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.

Nei casi soprascriptificati può essere attestata la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi, ancorchè non riportati nelle zonizzazione del PRG, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Piano, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde

ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

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

#### Art. 33

##### *Vincoli di inedificabilità*

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

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 50 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente e del previsto ampliamento e di m. 50 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

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

#### Art. 34

##### *Vincoli e prescrizioni particolari*

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

- A) **Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione. Tali prescrizioni riguardano l'eventuale apertura di nuovi pozzi, dal momento che nel territorio comunale non vi sono in atto pozzi destinati al consumo idropotabile.
- B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgono

- attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.
- C) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla ripermimetrazione dei centri abitati, facendo coincidere questi ultimi con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.
- D) **Vincolo paesaggistico.** Essendo l'intero territorio comunale assoggettato al vincolo paesaggistico di cui al Codice dei BB.CC.AA., nelle more della approvazione del Piano Territoriale Paesistico, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
- E) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico indiretto e di interesse architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo. L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano in queste aree, ove ammessa, è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
- F) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.
- G) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.
- H) **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonchè realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

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

**L) Aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3).** Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;
- f) gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.

Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio idraulico R2 ed R1 si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

**M) Aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4) ed elevato (R3).** Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio molto elevato (R4), sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;
- b) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71;

- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana.

Nelle aree a rischio elevato (R3) sono altresì consentiti:

- a) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- b) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Nelle aree del P.A.I. classificate a rischio geomorfologico R2 ed R1 si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

#### Art. 35

##### *Corridoi ecologici e canali di scolo*

Sono classificati Corridoi ecologici gli spazi liberi destinati a garantire un corretto equilibrio ecologico ed ambientale. Nell'attraversamento delle aree urbanizzate tali spazi consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche ed assicurano la necessaria continuità monte-valle al sistema ecologico.

In tali aree sono prescritti e consentiti interventi di sistemazione idraulica e di rinaturazione con essenze proprie della flora locale; compatibilmente con tali interventi è consentita la realizzazione di sentieri pedonali atti ad assicurare una continuità di percorsi pubblici per la piena fruizione dei beni naturali ed ambientali del territorio.

Laddove i corridoi ecologici coincidono con i canali di scolo previsti nel progetto di risistemazione idraulica in corso di attuazione per la realizzazione del raddoppio della linea ferroviaria, le sistemazioni da adottare devono essere tali da assicurare una facile e costante manutenzione. Nel caso in cui il progetto preveda la possibilità di tombare il canale, le sistemazioni da adottare possono prevedere la utilizzazione viabilistica dell'aerea risultante a condizione che venga comunque assicurata la possibilità di una costante manutenzione.

#### Art. 36

##### *Aree archeologiche*

Nelle aree sottoposte al vincolo archeologico diretto sono esclusivamente consentiti gli interventi orientati ad una piena fruizione pubblica del bene.

#### TITOLO IV NORME RELATIVE AL COMMERCIO

##### Art. 37

###### *Norme generali di riferimento*

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

##### Art. 38

###### *Principi generali della pianificazione commerciale*

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

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

##### Art. 39

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

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

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

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

Al di fuori delle zone così come sopra indicate non sono consentiti insediamenti

stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

#### Art. 40

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

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

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

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

1. il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
2. il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
3. la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
4. il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
5. la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
6. il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
7. la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
8. la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
9. il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
10. il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
11. il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio

su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;

12. l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

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

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

#### Art. 41

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

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

- a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va garantita una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
- h) 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 da garantire è quella riportata alle lettere

b), c), d), e) ed f) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

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

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

1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;

2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

4) in ogni caso nelle zone A e B1.

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

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

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

In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

## Art. 42

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

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

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

## Art. 43

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

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

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
  - assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
  - mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
  - promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
  - svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.
- L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri stabiliti nella normativa vigente.

## Art. 44

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

Il procedimento per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), di una media struttura

di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è regolamentato con apposita deliberazione consiliare assunta in conformità alle disposizioni normative vigenti.

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

Art. 45

*Affissioni*

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone

A sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

TITOLO V  
**MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 46

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

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

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Art. 47

*Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

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

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

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

## Art. 48

*Modalità di attuazione dei servizi*

I servizi residenziali e le attrezzature di interesse generale, a meno che non sia diversamente specificato nei precedenti articoli, possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

In quest'ultimo caso l'Amministrazione comunale potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione, nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

Nelle aree vincolate dal PRG per servizi ed attrezzature, nelle more della realizzazione dell'opera, possono consentirsi, oltre le attività agricole di coltivazione del terreno, la realizzazione di vivai e le attività di commercializzazione di prodotti vivaistici ed ortofrutticoli, nonché la realizzazione di parcheggi alberati privati, purchè pavimentati con materiali discontinui e permeabili.

L'autorizzazione per tali opere è rilasciata a titolo precario, per un periodo non superiore ad un anno, eventualmente rinnovabile, dietro sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo.

Non può essere autorizzata in tali zone la realizzazione di manufatti edilizi nè stabili ne precari ad eccezione di piccoli impianti mobili strettamente necessari per lo svolgimento della attività ammessa. Nella autorizzazione dovranno comunque specificarsi gli accorgimenti da adottare a tutela del decoro urbano.

## Art. 49

*Distributori di carburante per autotrazione*

Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione esistenti all'interno delle zone A di centro storico nonché quelli costituenti intralcio, pericolo o comunque ostacolo per la circolazione stradale e quelli che risultano incompatibili con la ristrutturazione della rete viaria prevista dal PRG, dovranno essere trasferiti nelle zone D del PRG, in siti che l'Amministrazione comunale dovrà indicare nel Piano di ristrutturazione delle rete comunale da redigere con le modalità e secondo i criteri stabiliti nel Piano regionale di cui alla L.R. 97/1992 e succ. mod.

Nelle more della predisposizione del Piano si intendono confermati gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita nella zonizzazione. Nel caso in cui gli impianti esistenti non ricadano in zone destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche ovvero in zone soggette a vincoli di inedificabilità, possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e

completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purchè ammesse dalla normativa vigente, con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/20 dell'area complessiva, conteggiando ai fini della determinazione di tale rapporto anche i volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi.

Ove gli impianti interessino aree destinate dal PRG a servizi pubblici o a viabilità, per la realizzazione di nuovi volumi accessori può essere rilasciata concessione edilizia a titolo precario, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo. Il rilascio della concessione edilizia resta però subordinato, oltre che al rispetto delle norme di cui alla L.R. 97/1982, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e della funzionalità delle aree residue destinate dal PRG ad opere di urbanizzazione.

In ogni caso nella localizzazione degli impianti e nella progettazione delle relative opere dovranno essere prioritariamente garantite le esigenze di decoro urbano.

#### Art 50

##### *Strutture ed impianti tecnologici.*

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

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

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

#### Art. 51

##### *Demanio dello Stato*

Le previsioni del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente

indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

## TITOLO VI NORME TRANSITORIE

### Art. 52

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

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

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

### Art. 53

#### *Misure di salvaguardia*

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

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