



COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Responsabile dell'Ufficio del Piano
arch. GIUSEPPE MESSINA



Messina

Il Sindaco
VINCENZO LONGO



Allegato alla delibera Commissariale
n. 04 del 31/10/2019

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario Generale
Dott. Ricupati Cristofaro

VISTO: IL COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Donatello Messina

COMUNE DI CAPACI

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Responsabile dell'Ufficio del Piano
arch. GIUSEPPE MESSINA

INDICE**TITOLO PRIMO: GENERALITÀ, ATTUAZIONE ED INDICI****CAPITOLO I: GENERALITÀ**

Art. 1. Elementi costitutivi del P.R.G	5
Art. 2. Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali	5

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3. Attuazione del P.R.G	7
Art. 4. Piani relativi alle prescrizioni esecutive del P.R.G	7
Art. 5. Piano di lottizzazione	7
Art. 6. Piano per gli insediamenti produttivi	9
Art. 7. Strumenti attuativi in itinere	9

CAPITOLO III: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8. Indici e parametri urbanistici	10
Art. 9. Volumi tecnici	17
Art. 10. Spazi interni agli edifici	18
Art. 11. Indice di piantumazione	18
Art. 12. Mansarde	18
Art. 13. Seminterrati	19
Art. 14. Piani cantinati	19
Art. 15. Edicola e chiosco	19
Art. 16. Isolato	20
Art. 17. Criteri di misura delle distanze tra edifici	20
Art. 18. Distacco dai confini e dal ciglio stradale	21
Art. 19. Confine stradale	21
Art. 20. Fascia di pertinenza stradale	21
Art. 21. Fascia di rispetto stradale	21
Art. 22. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	22
Art. 23. Manutenzione ordinaria	22
Art. 24. Manutenzione straordinaria	23
Art. 25. Restauro e risanamento conservativo	24
Art. 26. Ristrutturazione edilizia	25
Art. 27. Ristrutturazione urbanistica	25



CAPITOLO IV: CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 28. Destinazione d'uso	26
Art. 29. Variazione della destinazione d'uso	27
Art. 30. Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi	27
Art. 31. Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	28
Art. 32. Aree di parcheggio in piano, all'aperto e al coperto	28
Art. 33. Sedi viarie e servizi stradali urbani	30
Art. 34. Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio	30
Art. 35. Aree e fasce di rispetto	31
Art. 36. Norme generali a difesa dagli inquinamenti	32
Art. 37. Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi	33

TITOLO SECONDO: LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**CAPITOLO I: IL CENTRO STORICO E I BENI MONUMENTALI**

Art. 38. Zona A: definizione ed interventi ammissibili (Centro Storico)	34
Art. 39. Beni monumentali e di interesse storico/ambientale: definizione ed interventi ammissibili	35

CAPITOLO II: L'AREA URBANA CONSOLIDATA

Art. 40. Zona B: definizione ed interventi ammissibili	36
Art. 41. Zona B1: zona residenziale consolidata	37
Art. 42. Zona B2: zona residenziale di completamento	37
Art. 43. Zona B3: zona residenziale normata da lottizzazione convenzionata	38
Art. 44. Zona B4: zona residenziale pubblica	38

CAPITOLO III: L'ESPANSIONE URBANA ED I MARGINI DELLA CITTÀ

Art. 45. Zona C: definizione ed interventi ammissibili	39
Art. 46. Zona C1: zona per l'edilizia residenziale	39
Art. 47. Zona C2: zona per l'edilizia residenziale	40
Art. 48. Zona C3: zona per l'edilizia stagionale	40
Art. 49. Zona C4: zona per l'edilizia stagionale	40
Art. 50. Zona C5: zona per l'edilizia stagionale	41
Art. 51. Zona C6: zona per l'edilizia stagionale	41



CAPITOLO IV: AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 52. Zone D: definizione ed interventi ammissibili	42
Art. 53. Zone D1: zone per insediamenti artigianali e commerciali	42
Art. 54. Zone D2: zone per insediamenti commerciali	43
Art. 55. Zone D3: zone per insediamenti alberghieri e residenziali	44
Art. 56. Zone IDC: impianti distribuzione carburante	44

CAPITOLO V: ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 57. Definizione ed interventi ammissibili	45
Art. 58. Aree per servizi di quartiere	45
Art. 59. Zona F: attrezzature di interesse generale	45

CAPITOLO VI: IL VERDE AGRICOLO

Art. 60. Zona E: il verde agricolo	47
Art. 61. Criteri di intervento per le case sparse esistenti	48
Art. 62. Criteri di intervento per attività agrituristica nel territorio aperto	49

TITOLO TERZO: LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Art. 63. Definizioni	50
Art. 64. Attività commerciali in zone a carattere residenziale	51
Art. 65. Verifiche di impatto sul traffico per le medie strutture di vendita	52
Art. 66. Verifiche di impatto per le grandi strutture di vendita	52
Art. 67. Dotazioni di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali	54
Art. 68. Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali delle attività commerciali	54

TITOLO QUARTO: COMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI

Art. 69. Criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesistico-ambientale	56
Art. 70. Aree archeologiche	56
Art. 71. Aree sottoposte a vincolo etno-antropologico	57
Art. 72. Vincolo di contiguità	57
Art. 73. Aree boscate e relative fasce di rispetto	57
Art. 74. Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua	57

Art. 75. Limite di inedificabilità lungo i corsi d'acqua	58
Art. 76. Aree S.I.C. e Z.P.S.	58
Art. 77. Aree soggette a vincolo idrogeologico	58
Art. 78. Aree soggette a rischio idrogeologico	58



TITOLO PRIMO

GENERALITÀ, ATTUAZIONE E INDICI

CAPITOLO I

GENERALITÀ

Art. 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Schema regionale	1:25.000
Tav. 2 Stato di fatto	1:10.000
Tav. 3a Sezioni censuarie e consistenza volumetrica	1:2.000
Tav. 3b Sezioni censuarie e consistenza volumetrica	1:2.000
Tav. 4a Stato di fatto e vincoli	1:2.000
Tav. 4b Stato di fatto e vincoli	1:2.000
Tav. 4c Stato di fatto e vincoli	1:2.000
Tav. 5 Programma di fabbricazione vigente	1:5.000
Tav. 6 Visualizzaione del piano Grasso	1:5.000
Tav. 7 Uso dei suoli e degli edifici	1:5.000
Tav. 8a Uso dei suoli e degli edifici	1:2.000
Tav. 8b Uso dei suoli e degli edifici	1:2.000
Tav. 8c Uso dei suoli e degli edifici	1:2.000
Tav. 9 Tabella dei tipi edilizi	

Relazione generale

Studio socio-economico

Elenco e schede dei fabbricati e dei manufatti da tutelare

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento Edilizio

2. Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geologico e lo studio agricolo-forestale.


Art. 2

Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali

1. Il P.R.G. di Capaci si applica a tutto il territorio comunale.



2. Le zone territoriali omogenee sono formate dall'insieme di manufatti, edifici residenziali, attrezzature e servizi, strade, piazze e aree libere della città o, nel caso di aree non urbane, da elementi di valore paesaggistico, storico culturale, naturale e naturalistico, agricolo, produttivo o residenziale, vincolati da relazioni di contiguità reciproca con la morfologia del sito, capaci di esprimere i rapporti formali e sostanziali caratterizzanti quel tessuto territoriale, quella zona della città o del territorio.
3. Per ciò che concerne la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale, la individuazione dei parametri che definiscono le zone territoriali omogenee è assicurata dalle indicazioni contenute nella descrizione della zonizzazione.
4. Il rispetto degli standard urbanistici, sulla base delle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68, è assicurato secondo le norme di legge nazionale e regionale.



CAPITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 **Attuazione del P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. è assicurata attraverso:

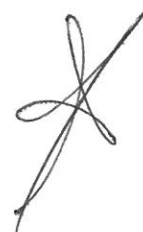
- a) interventi edilizi diretti;
- b) piani relativi alle prescrizioni esecutive del presente P.R.G.;
- c) piani di lottizzazione;
- d) piani per interventi produttivi;
- e) strumenti attuativi in itinere.

Art. 4 **Piani relativi alle Prescrizioni Esecutive del P.R.G.**

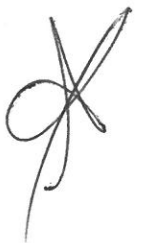
1. Sono i piani redatti ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 3 della L.R. n. 15/91 concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi.
2. Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione di iniziativa pubblica.
3. Le prescrizioni esecutive del presente piano sono formate da:
 - a) Prescrizioni esecutive residenziali (PE1 – PE2).
 - b) Prescrizione esecutiva residenziale-stagionale (PE3).
 - c) Prescrizione esecutiva per insediamenti alberghieri (PE4).
 - d) Prescrizione esecutiva per insediamenti artigianali e commerciali (PE5).
 - e) Prescrizione esecutiva mista (Museo del mare – Attrezzature turistiche, ricettive, ricreative – Residenza stagionale – Edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata - PE6).

Art. 5 **Piano di lottizzazione**

1. Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.



2. L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il richiedente. La convenzione di cui all'art. 14 L.R. n. 71/78, dovrà contenere:
 - a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 e dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
 - c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977;
 - d) termini non superiori ai dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - f) la corresponsione del costo di costruzione.
3. La convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera dal Consiglio Comunale.
4. L'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc.); rimane l'obbligo del completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i primi 10 anni dalla stipula del convenzione.
5. Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie, se fissata, per ogni zona e destinata a verde pubblico e posteggi, che non può essere monetizzata.
6. Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale. Non fanno parte del computo degli spazi destinati a verde pubblico le eventuali aiuole spartitraffico, i filari di alberi, le alberature dei posteggi.



Art. 6

Piano per gli insediamenti produttivi

1. Il Piano per gli insediamenti produttivi, di cui alla L.R. 71/78, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi.
2. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie), non può essere inferiore negli insediamenti a carattere artigianale e industriale al 10% dell'intera superficie.
3. Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Art. 7

Strumenti attuativi in itinere

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.



CAPITOLO III**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 8****Indici e parametri urbanistici****1. Sono indici e parametri urbanistici i seguenti:**

Superficie territoriale - Superficie fondiaria - Indice di fabbricabilità territoriale - Indice di fabbricabilità fondiaria - Volume del fabbricato - Superficie utile lorda - Servizi e accessori - Superficie utile abitabile - Superficie non residenziale - Superficie complessiva - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Superficie minima di intervento - Area edificabile - Altezza delle fronti - Altezza del fabbricato - Altezza virtuale - Numero dei piani - Piani fuori terra - Lunghezza massima dei fronti - Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali - Area di insediamento - Indice di visuale libera.

2. *St = Superficie territoriale*

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- a) superficie fondiaria;
- b) viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- c) superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

3. *Sf = Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

4. *It = Indice di fabbricabilità territoriale*

E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

5. *If = Indice di fabbricabilità fondiaria*

E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).

6. *V_c = Volume del fabbricato*

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, calcolata alla linea di gronda nel caso di edifici con tetto a falda, a condizione che il sottotetto non abbia le dimensioni e le caratteristiche per l'abitabilità e che comunque la pendenza della falda sia inferiore il 30%, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva. I piani cantinati (interrati) non si computano nel calcolo del volume del fabbricato. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i sottotetti se non abitabili ove la pendenza sia inferiore al 30%, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dall'abitabilità. Non sono computabili i volumi dei piani seminterrati al di sotto del piano congiungente due strade a quote diverse.

7. *S. l. u. = Superficie utile lorda*

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte; delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

8. *Servizi e accessori*

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile lorda:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedano la superficie di mq 18 per ogni alloggio;

- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;
- f) dei vani scala ed ascensori, anche accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06/1989 n. 236.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

La sola superficie utile calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

9. *S. a. u. = Superficie utile abitabile*

Ai sensi del D.M. 801/1977, art. 3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature,

pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

10. *S. n. r. = Superficie non residenziale*

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S. n. r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

11. *S. c. = Superficie complessiva*

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale (S. c. = S. u. a. + 60% S. n. r.).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. della legge 10/1977.

12. *Q = Superficie coperta*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

13. *R. c. = Rapporto massimo di copertura*

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate

14. *S. m. = Superficie minima di intervento*

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

15. *A. e. = Area edificabile*

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):



- a) le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- c) gli spazi finitimi esistenti;
- d) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale) e modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;
- e) le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

16. *H. f. = Altezza delle fronti*

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- b) l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- c) i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

- d) i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

17. *H = Altezza del fabbricato*

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato a gradoni, l'altezza massima consentita é la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

18. *K = Altezza virtuale*

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v. p. p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della legge 457/1978.

19. *N = Numero dei piani*

Per numero dei piani si intende il numero totale delle elevazioni, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

20. *Piani fuori terra*

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte.

Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 3,00. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima di m. 2,70 per l'interpiano.

Per gli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B con altezza libera dei piani inferiore a m.2,70, ai fini dell'abitabilità, vale la norma del D.M. 05.07.1975 (G.U.R.I. n.190 del 18.07.1975) per i comuni con altitudine superiore a m.1000.

21. *L. m.* = *Lunghezza massima delle fronti*

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

22. *S.s.* = *Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici*

E' la superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità e conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

23. *S. a. t.* = *Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali*

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

24. *A. i.* = *Area di insediamento*

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

25. *V. l.* = *Indice di visuale libera*

L'indice di visuale libera (V l) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai

risultare inferiore a 5,00 ml; solo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro ed alla sagoma esterna, demolizioni e ricostruzioni, è ammesso il mantenimento della condizione preesistente. Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- a) nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
- b) nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto; in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci.

Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-windows e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare 1/5 della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.

Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

Art. 9 Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili oltre il piano di copertura. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto come volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali, locali di sgombero e similari.
2. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

Art. 10
Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:


- a) *patio*: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b) *chiostrina*: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c) *cavedio*: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Art. 11
Indice di piantumazione

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico per ogni 100 mq nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

Art. 12
Mansarde

1. Le mansarde e i sottotetti, quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili, anche se nel progetto sono designati come "volumi tecnici", debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.
2. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con inclinazione inferiore al 30%.



Art. 13
Seminterrati

1. Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40 limitatamente al solo volume fuori terra.
2. Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 14
Piani cantinati

1. I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che la loro superficie non superi del 50% la superficie utile lorda del piano terreno.
2. I piani cantinati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi ad essa, ad uffici ed attività produttive; possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto dalle presenti norme o in un piano urbanistico attuativo o dal piano commerciale e abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

Art. 15
Edicola e chiosco

1. Si definisce chiosco una piccola costruzione in muratura o d'altro materiale, eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori ecc.
2. L'edicola è assimilata al chiosco.
3. I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili o fisse.
4. In ogni caso deve essere l'UTC a indicare la sua precisa ubicazione. L'ubicazione dei chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento (artt. 26, 29) del Nuovo codice della strada.
5. Nel centro abitato l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art.18, comma 2 del Nuovo codice della strada.
6. Se il manufatto ricade in un'area privata in aggiunta alle norme precedenti deve avere uno spazio per il pubblico adeguato per la sosta dei veicoli; le opere di



preparazione del suolo per l'installazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al funzionamento del manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

7. E' ammessa altresì, per i soli chioschi, previa autorizzazione comunale, ove le condizioni dei luoghi lo consentono, la collocazione di strutture provvisorie quali tavolini, ombrelloni, altro. La superficie massima coperta non deve superare comunque i mq 30,00 e l'altezza massima i m. 3,50.
8. La richiesta deve essere presentata completa di progetto architettonico a firma di un tecnico abilitato e alla scala adeguata che illustri il manufatto anche con dettagli costruttivi e decorativi, le caratteristiche e i tipi di materiali.

Art. 16 Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

Art. 17 Criteri di misura delle distanze tra edifici

1. Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, dei locali accessori e dei volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti degli edifici.
2. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).
3. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda i m 1,50.
4. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m 5,00, oppure in aderenza a meno dei giunti tecnici.
5. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua, in aderenza, anche su richiesta di uno dei proprietari.



Art. 18

Distacco dai confini e dal ciglio stradale

1. Le distanze tra i due elementi si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto del confine e dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti dei confini e degli edifici.
2. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).
3. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda i m 1,50.
4. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.
5. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate negli elaborati del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1444, e dal Nuovo codice della strada, D.L.vo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19

Confine stradale

E' il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Art. 20

Fascia di pertinenza stradale

E' la striscia di terreno compresa tra la careggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, marciapiedi, aree per la sosta, cunette).

Art. 21

Fascia di rispetto stradale

E' la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.



Art. 22**Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

In applicazione delle presenti norme, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

Art. 23**Manutenzione ordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
 - b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
 - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
 - d) ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni;
 - e) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - f) tinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.
2. Nel caso in cui le opere di manutenzione ordinaria ricadano su edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, tali interventi saranno soggetti all'autorizzazione del Sindaco previo nulla osta della Soprintendenza.

Art. 24

Manutenzione straordinaria

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
 - b) la sostituzione degli infissi esterni, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;
 - c) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
 - d) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
 - e) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.
2. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
 - a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
 - b) sistemi di pesatura;
 - c) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
 - d) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili.
3. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti organici.



Restauro e risanamento conservativo

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - i. la ricostruzione dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;
 - ii. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - iii. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - iv. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - v. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
 - b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
 - c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
 - d) la demolizioni delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
 - e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
 - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

**Art. 26
Ristrutturazione edilizia**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 490/99 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
3. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:
 - a) la modifica parziale dell'impianto strutturale esistente;
 - b) la modifica parziale della tipologia della copertura;
 - c) la modifica della posizione dei livelli dei solai;
 - d) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
 - e) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
 - f) gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie e frazionamenti di unità immobiliari.

Art. 27

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.



CAPITOLO IV

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 28 Destinazione d'uso

1. Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.
2. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.
3. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche, religiose e simili, uffici pubblici.
4. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc.; anche privati e di carattere urbano o territoriale.
5. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.) nelle aree di pertinenza.
6. Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:
 - a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita inferiore a mq. 500 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con



- superficie non superiore a mq. 100 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività;
- b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.
7. Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali: industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 29

Variazione della destinazione d'uso

1. E' consentita la variazione d'uso degli immobili, con esclusione di tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G. o dalla normativa vigente regionale, nazionale o europea.
2. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.
3. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli del D.lgs. 490/99, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.
4. In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche o integrazioni.

Art. 30

Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi

1. I piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando prescritti dal P.R.G.
2. L'Amministrazione Comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò costituisca Variante di P.R.G.
3. Criteri, elaborati e procedure dei piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del piano attuativo gli edifici esistenti e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G.



4. Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.
5. In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento statico.

Art. 31

Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, quelle classificate all'art.4 della L. 867/64 e successive modifiche e integrazioni.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria, quelle classificate all'art. 44 ella L. 865/71 e successive modifiche e integrazioni.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate nel P.R.G. rispettano gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
4. I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che le disciplinano.
5. In ogni caso la densità edilizia fondiaria non potrà superare i 3,00 mc/mq.
6. L'intervento nella zona si attua a mezzo di singoli progetti a prescindere dall'esistenza di piani particolareggiati.

Art. 32

Aree di parcheggio in piano, all'aperto e al coperto

1. Le aree di parcheggio in piano sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione fissa, a meno di elementi di arredo urbano, di chioschi e wc prefabbricati.
2. I posteggi pubblici, previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati, devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
3. Quando in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze massime fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.
4. La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere realizzate con soluzioni e materiali compatibili all'ambiente circostante, e pertanto se in prossimità del centro storico non è consentito l'uso dell'asfalto ma di basole, od altro materiale lapideo, posizionate in modo tale da consentire il percolamento dell'acqua,



in particolare intorno alle aiuole. Eventuali muri di cinta e/o di sostegno devono essere realizzati in muratura a secco o in c.a. rivestiti con materiale lapideo.

5. In tutte le aree a posteggio all'aperto devono trovare collocazione, se non indicato diversamente, almeno un albero ogni 4 posti auto, ad alto fusto e/o di essenze a rapido sviluppo; disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione per gli eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta. La superficie a verde non deve essere inferiore al 20% dell'intera area da destinare a parcheggio.
6. Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.
7. La realizzazione dei parcheggi, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale, deve essere convenzionata.
8. La convenzione deve disciplinare: le modalità di esecuzione delle opere; i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione; la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; i limiti e/o limitazioni per l'uso; lo schema di bando pubblico di aggiornamento dei prezzi e dei canoni e lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.
9. È ammessa la possibilità di destinare la superficie dei parcheggi per attività temporanee per il gioco e lo sport, per attività commerciali e artigianali, mercatini e fiere. Solo in questi casi è consentita la realizzazione o il montaggio di strutture, di ridotte dimensioni e temporanee, sulla superficie del parcheggio.
10. Le autorimesse interrate a uso privato e i parcheggi pubblici al coperto, saranno realizzati secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto già previsto.
11. È ammessa la possibilità di utilizzare per le autorimesse interrate ad uso privato, l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato con specifico atto.



Art. 33**Sedi viarie e servizi stradali urbani**

1. Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.
2. Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di P.R.G., è definito dal progetto esecutivo.
3. Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.
4. Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.
5. Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, dovranno essere piantumate essenze arboree scelte fra le specie più adatte della flora mediterranea.
6. Per quanto non specificatamente espresso dalle presenti norme e per ciò riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo Codice della Strada.
7. Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo Codice in relazione alla tipologia delle strade.

Art. 34**Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio**

1. Lungo il tracciato si possono prevedere opere di arredo che valorizzano il rapporto con il paesaggio con vedute sul territorio aperto. A tal fine può essere prevista la formazione di piccoli slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso, piantumazione di alberi, collocazione e sistemazione di elementi di arredo per la sosta.
2. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 5 m.
3. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m.1 sul terreno, non può essere inferiore a m.1,50. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in



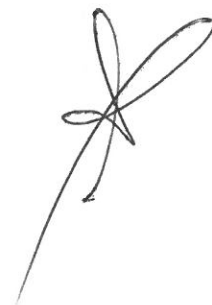
- legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenuti da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
4. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
 5. L'apertura di nuove strade anche di livello comunale o locale deve prevedere opere di mitigazione che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e si armonizzino nel contesto naturale. Le scarpate, i rilevati, gli sbancamenti devono essere modellati, piantumati e sistemati con elementi vegetali autoctoni e idonei a garantire il consolidamento del pendio e il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.
 6. I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controripa, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni, ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.
 7. Uno o più piani di settore con queste finalità può essere predisposto dall'Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati ma percorsi per l'equitazione, piste ciclabili, aree pedonali, ecc.

Art. 35

Aree e fasce di rispetto

1. Fasce di rispetto stradali

- a) La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.
- b) La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.



- c) Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.
2. *Fasce di rispetto dei cimiteri*
Nelle fasce di rispetto dei cimiteri definite ai sensi del RD del 24/07/1934 n°1265, art. 338, e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. L'edificabilità è regolata dall'art. 28 della L. 166/2002. E' comunque consentito realizzare aree a verde pubblico, aprire strade e costruire posteggi pubblici.
3. *Fasce di rispetto degli impianti di depurazione*
La fascia di rispetto degli impianti di depurazione è determinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27/86. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde pubblico, recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.
4. *Fasce di rispetto dei pozzi*
All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi sono vietate le attività indicate dall'art. 6 del DPR n. 236/88 così come modificato dal D.lgs 10/05/99, e le relative destinazioni saranno soggette alla disciplina di cui al comma 2 dello stesso art. 6.
5. Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro.

Art. 36

Norme generali a difesa dagli inquinamenti

1. Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesistico-culturali.
2. In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi nell'atmosfera derivanti da attività produttiva, devono rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.
3. Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da singoli insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e



sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico sono considerati singoli insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più locali o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi e nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni e servizi.

Art. 37

Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi

1. Possono essere realizzate, aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada e i parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.
2. I locali ammessi possono essere destinati ad officine meccaniche e di lavaggio, locali di ristoro, posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, possono inoltre essere previsti adeguati servizi igienici collettivi e i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. I locali non avranno più di un piano fuori terra. Sono da rispettare, inoltre, i seguenti parametri:
 - a) altezza massima di ml.4,50;
 - b) densità fondiaria 0,30 mc/mq.
4. Le aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante non possono essere realizzate nelle aree, ovunque ubicate, destinate a verde pubblico o privato e nelle zone omogenee A, B e C del presente Piano.
5. L'attestazione che l'area prescelta per l'installazione dell'impianto non ricade in alcuna delle zone o delle aree indicate dal comma precedente è rilasciata dal Sindaco.
6. Le aree per i nuovi impianti devono soddisfare le condizioni dettate dalla normativa vigente in materia.



TITOLO SECONDO

LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi del D. M. 2 Aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui alle presenti norme.

CAPITOLO I

IL CENTRO STORICO E I BENI MONUMENTALI

Art. 38

Zona A: definizione ed interventi ammissibili (Centro Storico)

1. Comprende le parti del territorio formate da tessuti edilizi urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, perimetrale nelle tavole di piano.
2. In assenza di Piano di Particolareggiato Esecutivo possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b) e C) dell'art. 20 della L.r. 71/78.
3. Nelle zone A sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; destinazioni di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili, compresi i depositi e magazzini, purché non comportino attività nocive, moleste o rumorose; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo, studi professionali. Non è consentita la realizzazione o l'uso di depositi all'aperto e di tettoie o capannoni realizzati con strutture estranee alle tipologie delle aree storiche.
4. Le aree libere non utilizzate al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico, sono da destinare, prioritariamente, a parcheggio di quartiere, a spazi pubblici aperti (piazze, slarghi, rotatorie, aiuole, ecc.) o a verde pubblico e/o attrezzato.



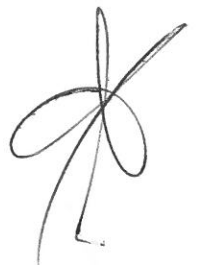
Art. 39
Beni monumentali e di interesse storico/ambientale:
definizione ed interventi ammissibili

1. Sono tutti quei fabbricati e manufatti presenti nel territorio, urbano ed extra-urbano, che rivestono carattere monumentale o di interesse storico/ambientale ed artistico, comprese le aree circostanti di pertinenza così come visualizzati negli elaborati del presente PRG ed elementi dell'elaborato E.
2. Su tali elementi fabbricati e manufatti possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ridistribuzione interna e l'accorpamento di più unità immobiliari sono consentibili solo nel rispetto delle caratteristiche formali, edilizie e tipologiche originarie.
3. Sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; destinazioni di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione piccoli alberghi; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo e studi professionali. Non è consentita la realizzazione di depositi, di tettoie o di capannoni realizzati con strutture estranee alla tipologia delle aree storiche, vanno sempre recuperate e sistemate le aree di pertinenza dei suddetti fabbricati e manufatti.
4. In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere conservati e salvaguardati.
5. Per quei beni ricadenti in zone diverse dalle zone A sono consentite, in aggiunta a quanto detto, le destinazioni d'uso legate alla specifica zona territoriale omogenea in cui il bene ricade, purché nel rispetto delle sue caratteristiche formali, tipologiche ed edilizie.



CAPITOLO II**L'AREA URBANA CONSOLIDATA****Art. 40****Zone B: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprendono quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti, in ciascuna zona perimetrata, non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria e la densità non inferiore a 1,5 mc/mq. Individuano quelle aree urbane in cui sono ammesse profonde trasformazioni, anche con demolizione e ricostruzione. La centralità di queste aree urbane, il ruolo che esse assumono nella organizzazione sociale ed economica di tutta la città e le destinazioni d'uso prevalenti sono residenziale e commerciale definiscono un aspetto di città consolidato rispetto a tutto il territorio comunale.
2. Nelle zone B sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali, di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili, compresi i depositi e magazzini, purché non comportino attività nocive, moleste o rumorose; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo, studi professionali. Le destinazioni consentite possono essere di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Nelle zone B, si può prevedere un aumento della volumetria consentita da ogni singola ZTO negli articoli che seguono, fino ad un massimo del 20%, solo per la realizzazione di attività ricettive diffuse, case per studenti, ostelli e case vacanze.
4. Le Zone B sono ulteriormente suddivise secondo la seguente classificazione.
 - a) zona B1: zona residenziale consolidata;
 - b) zona B2: zona residenziale di completamento;
 - c) zona B3: zona residenziale normata da lottizzazione convenzionata;
 - d) zona B4: zona residenziale pubblica.



Art. 41**Zona B1: zona residenziale consolidata**

1. Comprende le parti del centro urbano e del territorio urbanizzato caratterizzate da un'edilizia ad altissima densità fondiaria, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o superiore ai 5,00 mc/mq nell'ambito di ogni ZTO, così come perimetrata nelle tavole di piano.
2. Poiché in essa la totalità delle aree è edificata oltre a nuove costruzioni, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
3. Nel caso di nuove costruzioni che di demolizione e ricostruzione, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con ulteriori prescrizioni delle presenti norme, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) l'altezza massima non potrà essere superiore ai m.18,00, ovvero di cinque piani fuori terra;
 - b) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti edilizi preesistenti o quello stradale esistente o di programma;
 - c) indice fondiario massimo (if) pari a 5 mc/mq;
4. Per i lotti liberi si applicano le stesse prescrizioni dettate per la demolizione e ricostruzione.
5. Nel caso di lotti residui aventi ancora potenzialità edificatorie è consentita l'edificazione nel rispetto delle leggi vigenti in materia distanza dai confine, distanza dagli edifici esistenti ed arretramento su strada per un'altezza massima di 18 m, ovvero massimo cinque piani fuori terra.
6. Nei lotti liberi o con uno o due piani terra, negli isolati caratterizzati da tipologie edilizie a schiera, è consentito la sopraelevazione fino a tre piani fuori terra anche in aderenza ai fabbricati limitrofi, prescindendo dall'indice fondiario.

Art. 42**Zona B2: zona residenziale di completamento**

1. Comprende le parti del centro urbano e del territorio urbanizzato caratterizzate da un'edilizia ad alta densità fondiaria, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o superiore ai 4,00 mc/mq nell'ambito di ogni ZTO, così come perimetrata nelle tavole di piano, e che presenta in parte delle aree libere, la cui edificazione è necessaria per il completamento formale e funzionale della zona omogenea B1 già consolidata.



2. Nel caso sia di nuove costruzioni, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) l'altezza massima non potrà essere superiore ai m.18,00 (cinque piani fuori terra);
 - b) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti edilizi preesistenti o quello stradale esistente o di programma;
 - c) indice fondiario massimo (if) pari a 5 mc/mq;

Art. 43

Zona B3: zona residenziale normata da lottizzazione convenzionata

1. E' un area in cui l'edificazione viene regolata da una lottizzazione convenzionata.
2. Valgono i parametri edilizi del piano di lottizzazione o quelli della ZTO B2 di cui all'articolo precedente.

Art. 44

Zona B4: zona residenziale pubblica

1. Sono due aree di edilizia residenziale pubblica, ubicate in piazza De Amicis (corso Vittorio Emanuele) e via Mons. Siino (SS 113), che si possono considerare sature pertanto sono consentiti le tipologie di intervento di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 20 della L.r. 71/78.
2. E' consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome, altezze e volumi ed allineamenti esistenti.



CAPITOLO III**L'ESPANSIONE URBANA E I MARGINI DELLA CITTA'****Art. 45****Zone C: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprendono le parti del territorio urbano destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o interessate da tessuti edilizi radi e/o complessi edilizi isolati di recente formazione; in ogni caso comprende aree nelle quali i valori di densità esistente sono inferiori a quelli della Zona B. Comprende aree destinate all'espansione residenziale; economica e popolare; stagionale e turistico alberghiera.
2. Qualunque intervento è ammissibile previa redazione di uno strumento urbanistico attuativo, che riveste carattere di obbligatorietà, e può essere di iniziativa sia pubblica che privata o a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia convenzionata o sovvenzionata.
3. Nelle zone C sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; di ricettività turistica diffusa, anche mediante la realizzazione o la trasformazione di piccoli e medi alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili; depositi e magazzini; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo; attività direzionali e di servizio, sia pubbliche che private.
4. Sono fatti salvi tutti i piani di lottizzazione in zona C che hanno già ottenuto l'approvazione in consiglio comunale e convenzionati.
5. Esse sono ulteriormente suddivise secondo la seguente classificazione.
 - a) zona C1: zona per edilizia residenziale (if = 1,5 mc/mq);
 - b) zona C2: zona per edilizia residenziale (if = 0,85 mc/mq);
 - c) zona C3: zona per edilizia stagionale (if = 0,75 mc/mq);
 - d) zona C4: zona per edilizia stagionale (if = 1,20 mc/mq);
 - e) zona C5: zona per edilizia stagionale (if = 0,50 mc/mq);
 - f) zona C6: zona per edilizia stagionale (if = 0,10 mc/mq);

Art. 46**Zona C1: zona per edilizia residenziale**

1. E' un'area per edilizia residenziale con indice fondiario 1,5 mc/mq, che sarà normata con la prescrizione esecutiva n. 1 (P.E. 1- c.da Sottocapaci) a cura della Pubblica Amministrazione.



2. Sono fatti salvi i piani di lottizzazione ricadenti all'interno della suddetta Prescrizione Esecutiva, dove è già stato individuata un'area a parcheggio di circa 5.000 mq che riveste interesse generale.
3. Tipologia edilizia libera. Interventi consentiti sull'edilizia esistente: dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione del volume esistente

Art. 47

Zona C2: zona per edilizia residenziale

1. Comprende le aree libere del territorio comunale destinate alla nuova espansione edilizia residenziale nell'ambito di ogni ZTO come perimetrata nelle tavole di piano, per edilizia residenziale non stagionale.
2. Densità fondiaria 0,85 mc/mq.
3. Altezza massima fuori terra pari a 7,50 m., arretramento dal filo stradale 6,00 m., distanza dai confini 5,00m, distanze tra fabbricati 10,00m, è consentito costruire anche in aderenza, tipologia edilizia libera. tipo di intervento ammesso: lettera a, b, c, d art. 20 L.R. 71/78, demolizione, ricostruzione e nuova edificazione.
4. Una di queste aree ricade nella prescrizione esecutiva n. 2 (PE2 - c.da Quattrovanelle) e sarà normata da questa. Le altre zone C2 saranno regolate con piani di lottizzazione unitari estesi all'intero isolato.

Art. 48

Zona C3: zona per edilizia stagionale

1. Comprende le aree libere del territorio comunale destinate alla nuova espansione edilizia stagionale così come individuate nella tavola di Piano.
2. Densità fondiaria 0,75 mc/mq. altezza massima fuori terra pari a 7,50 m. , arretramento dal filo stradale 6,00 m., distanza dai confini 5,00m, distanze tra fabbricati 10,00m, tipologia edilizia libera, tipo di intervento ammesso: lettera a, b, c, d art. 20 L.R. 71/78, demolizione, ricostruzione e nuova edificazione.
3. E' possibile intervenire con concessione edilizia diretta ove esistano le opere di urbanizzazione primaria con la monetizzazione delle aree da cedere (18 mq x abitante).

Art. 49

Zona C4: zona per edilizia stagionale

1. Comprende le aree libere del territorio comunale già parzialmente edificate con edilizia stagionale così come individuate nella tavola di Piano.
2. Densità fondiaria 1,20 mc/mq. con gli stesi parametri del punto 2 dell'articolo precedente.



4. E' possibile intervenire con concessione edilizia diretta ove esistano le opere di urbanizzazione primaria con la monetizzazione delle aree da cedere (18 mq x abitante).

Art. 50

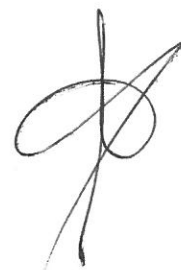
Zona C5: zona per edilizia stagionale

1. Comprende le aree del territorio comunale già parzialmente edificate con edilizia stagionale così come individuate nella tavola di Piano.
2. Densità fondiaria 0,50 mc/mq. con gli stessi parametri del punto 2 dell'art. 48
3. E' possibile intervenire con concessione edilizia diretta ove esistano le opere di urbanizzazione primaria con la monetizzazione delle aree da cedere (18 mq x abitante).

Art. 51

Zona C6: zona per edilizia stagionale

1. Comprende le aree del territorio comunale a carattere agricolo definite nel D.A. n. 72/75 di approvazione del P. di F. ricadenti a monte della linea ferrata. In dette aree è possibile intervenire con concessione diretta trattandosi di edilizia stagionale a carattere rurale. E' consentita la monetizzazione delle aree da cedere (12 mq x abitante).
2. Densità fondiaria 0,10 mc/mq., tipologia edilizia libera, tipo di intervento ammesso: lettera a, b, c, d art. 20 L.R. 71/78, demolizione, ricostruzione, nuova edificazione e quelli normati dalle lottizzazioni approvate e convenzionate.
3. Altezza massima fuori terra pari a 4,50 m (un piani fuori terra).
4. Arretramento dalle strade e distanza tra edifici 20,00 m, distanza dai confini 10,00 m.



CAPITOLO IV

AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 52

Zone D: definizione ed interventi ammissibili

1. Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti e manufatti produttivi o ad essi assimilati o assimilabili: industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ed alberghiere, attività specialistiche di iniziativa pubblica e/o privata di servizio.
2. Le zone D si distinguono in:
 - a) D1: zone per insediamenti artigianali e commerciali;
 - b) D2: zone per insediamenti commerciali;
 - c) D3: zone per insediamenti alberghieri;
 - d) IDC: impianti di distribuzione carburante.
3. In tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso previste negli articoli che seguono, comprensive delle aree per i depositi di mezzi, attrezzature e merci e per i servizi connessi al funzionamento delle attività. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore industriale, alla progettazione, alla promozione e distribuzione dei prodotti. La quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% della superficie complessiva dei singoli lotti compresi nelle zone D.
5. La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti ed alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.
6. Non possono essere edificati manufatti produttivi in adiacenza ad edifici o complessi di interesse storico/ambientale e comunque a distanza inferiore a 30 m dagli stessi, al fine di salvaguardarne il carattere monumentale, storico od ambientale.

Art. 53

Zona D1: zone per insediamenti artigianali e commerciali

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti artigianali e commerciali.

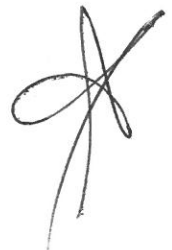


2. Per gli interventi di nuova edificazione sarà possibile intervenire mediante singola concessione edilizia, monetizzando la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, tranne la D1 di C/da "Logo Grande" soggetta alla Prescrizione Esecutiva (PE5) per insediamenti artigianali e commerciali.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
 - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
 - c) altezza massima ml. 10;
 - d) aree verdi 20%;
 - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
 - f) distacco minimo dal filo stradale ml. 15;
 - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10;
 - h) aree a parcheggio 20%.

Art. 54

Zone D2: zone per insediamenti commerciali

1. Nelle zone D2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione.
2. In questa zona sarà possibile poter intervenire mediante singola concessione edilizia, monetizzando la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
 - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
 - c) altezza massima ml. 10;
 - d) aree verdi 20%;
 - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
 - f) distacco minimo dal filo stradale ml. 15;
 - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10.
 - h) indice fondiario (IF) mc/m 4



Art. 55

Zone D3: zone per insediamenti alberghieri

Le zone D3, destinate dal PRG ad insediamenti alberghieri, saranno normate dalla Prescrizione Esecutiva n. 4 (PE 4) e da Piani Attuativi di iniziativa privata estesi all'intera area con i seguenti parametri edilizi: IF(indice fondiario) = 1,20; 2 piani fuori terra (altezza massima 7,50m; distanza dai confini 5,00m; distanza tra fabbricati 10,00m; distanza da strade 10,00m; tipologia edilizia libera. Per l'area D3 sottoposta a Prescrizione Esecutiva è consentita anche la destinazione d'uso residenziale pari al 30% della cubatura realizzabile.

Art. 56

Zone IDC: impianti distribuzione carburante

Sono le zone destinate dal Piano alla distribuzione di carburante. Vengono confermate le aree già oggi utilizzate a tale uso (via Mons. Siino e Via Vittorio Emanuele) lungo la SS 113.



CAPITOLO V

ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 57

Definizione ed interventi ammissibili

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici o ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale, ai sensi della L. 765/67 e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 58

Aree per servizi di quartiere

1. Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano sono suddivise secondo le indicazioni del D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni in:
 - a) aree per l'istruzione dell'obbligo
 - b) aree per attrezzature di interesse comune
 - c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
 - d) aree per parcheggi.
2. Il rapporto tra il numero degli abitanti e le zone destinate ad attrezzature e servizi è definito per le categorie di cui al primo comma, dalle vigenti normative di settore.
3. Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

Art. 59

Zona F: aree per attrezzature di interesse generale

1. Sono le aree con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.
2. Riguardano le aree per le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi idrici, ecc.



3. Per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente all'adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della C.C., può autorizzare la deroga alle densità fondiari previste.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long tail, located in the bottom right corner of the page.

CAPITOLO VI

IL VERDE AGRICOLO

Art. 60

Zona E: aree di verde agricolo

1. Il territorio agricolo comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate e da urbanizzare, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, delle aree di verde pubblico e/o privato, delle aree per attività alberghiere, a carattere artigianale, commerciale o industriale, le aree protette, le riserve e i parchi, ecc.
2. Comprendono le aree destinate ad usi agricoli, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.
3. I suoli classificati nello studio agricolo-forestale come colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola non sono destinabili ad altri usi. Sono ammessi solo gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.
4. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme.
5. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme. Il P.R.G. si attua con interventi diretti nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.
6. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia.
7. In tutta la zona E, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti, nei casi in cui è ammessa, può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di



destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli previsti per ciascuna zona del territorio agricolo, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.

8. Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e testimoniali, costitutivi del territorio stesso. Pertanto attenzione particolare va posta ai materiali di finitura e di rivestimento che dovranno realizzarsi il più possibile con l'uso di pietre, infissi in legno, o eventualmente con riferimento ad altre tipologie rurali. Per le pavimentazioni di viali e di spazi esterni non è ammesso l'uso di asfalto o di battuto di cemento vanno tutelati e recuperati con un uso proprio tutti i fabbricati ed i manufatti rurali esistenti, armonizzandoli con le nuove opere da realizzare per esigenze produttive, funzionali e residenziali agricole.
9. Per le nuove costruzioni vanno rispettati i seguenti parametri: IF(indice fondiario) 0,03 mc/mq, altezza massima 4,50 m (un piano fuori terra), distanza dai confini e dal ciglio stradale 10,00 m, distanza tra fabbricati 20,00 m.
10. Per gli interventi produttivi in verde agricolo le concessioni edilizie sono rilasciate con le condizioni previste nell'art. 6 della L.R. n° 17/94 e s.m.i.

Art. 61

Criteri di intervento per le case sparse esistenti

1. Per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto costruite prima degli anni cinquanta sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento. Per determinare quali sono le case esistenti prima degli anni cinquanta un utile riferimento può essere costituito sia dal Catasto storico all'impianto, sia dalle tavolette I.G.M. scala 1:25000. Per i fabbricati antecedenti al 1939 è ammessa solamente la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento strutturale.
2. Nei casi accertati di fatiscenza di tali edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e tecnicamente impossibili altri tipi di intervento conservativi, è ammessa la demolizione. In questi casi le condizioni statiche degli edifici dovranno essere certificati attraverso una perizia a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in cui siano presenti elementi stilistici ed architettonici questi dovranno essere riproposti nella nuova costruzione.



3. Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq, e include il volume esistente sul quale insiste il nuovo fabbricato.

Art. 62

Criteri di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto

1. Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.
2. Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme elencate, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Rientrano fra tali attività:
 - a) offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
 - b) ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
 - c) la somministrazione di consumazioni sul posto e/o la vendita di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere analcolico, alcolico e superalcolico; sono considerate di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno;
 - d) la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità i cui alle lettere a) e b);
 - e) la vendita diretta i prodotti agricoli e artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori di essa;
 - f) l'organizzazione di attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali e in collegamento con l'attività produttiva svolta.



TITOLO III**LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO****Art. 63
Definizioni**

1. In applicazione di quanto disposto dall'art. 3, comma 3, punto a) del DPRS 11 luglio 2000, si formulano le seguenti definizioni:
 - a) *esercizio di vicinato*: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - b) *medie strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq;
 - c) *grandi strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti nel precedente comma b) per le medie strutture di vendita.
2. Per *superficie di vendita* di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della L.R. 22 dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, ed altri servizi per la quale non è prevista l'entrata dei clienti (se non accompagnate da persone addette alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".
3. Per *superficie espositiva* si intende la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
4. Per *commercio al dettaglio* si intende l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione.
5. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita di cui al precedente comma, si definisce *centro commerciale* un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici servizi ed attività paracommerciali (quali servizi



- bancari, servizi alle persone, ecc.). Inoltre si individuano quattro tipi di centro commerciale:
- a) *mercato coperto*: aggregazione di almeno quattro esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
 - b) *centro commerciale locale urbano*: è costituito da almeno sei esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno di queste è possibile localizzare anche attività di servizio;
 - c) *medio centro commerciale*: è costituito da almeno otto esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.
 - d) *grande centro commerciale*: è costituito da almeno otto esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili ad esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.
6. Vengono assimilati ai centri commerciali, anche le "aree commerciali integrate" o "parchi commerciali", vale a dire:
- a) aree connotate dalla presenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta;
 - b) aree che interessano una superficie territoriale di almeno due ettari, specialmente dedicata alle attività al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. Tale area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensione.
7. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita al dettaglio in esso presenti.

Art. 64

Attività commerciali in zone a carattere residenziale

1. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.
2. Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione residenziale (A-B-C), è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali, medie e



grandi strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi.

3. L'insediamento di dette strutture deve avvenire oltre che nel rispetto dei limiti imposti dalla vigente regolamentazione urbanistica, anche nel rispetto delle norme igienico sanitarie dei locali previste dalla vigente normativa in materia, e nel rispetto del regolamento edilizio.

Art. 65

Verifiche di impatto sul traffico per le medie strutture di vendita

I progetti e le domande di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita ricadenti in zone residenziali A,B e C, ed aventi complessiva superficie di vendita superiore a 500 mq devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sul traffico veicolare. In particolare dovranno essere considerati:

- a) il movimento indotto dei veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ore di punta, pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio (di dimensione conforme ai requisiti di cui ai punti 6.1 e 6.2), sia in entrata che in uscita;
- c) il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato tra le ore 18 e le ore 19 del venerdì e del sabato;
- d) l'organizzazione e la portata degli accessi.

Art. 66

Verifiche di impatto per le grandi strutture di vendita

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 6 del DPRS 11 luglio 2000, il rilascio di autorizzazioni per grandi strutture di vendita è subordinato alla redazione di uno studio di impatto, che fornisca tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione da effettuare in sede di conferenza di servizi.

Art. 67

Dotazioni di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali

1. Per la apertura degli esercizi di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di

vendita, alle tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt.3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.

2. I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:
 - a) esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;
 - b) medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - c) medie strutture di vendita non alimentari: 0,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq: 2,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiori a 5.000 mq: 1,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq: 2,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
 - g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq: 2,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
3. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali.
4. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui al punto n. 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:
 - a) riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente comma 2 sono invece da rispettarsi integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
 - b) riduzione del 20% 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;
 - c) riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle aree A e B non determini dei flussi di traffico aggiuntivo.



5. Nei casi delle lettere a), b) e c) di cui al precedente punto 4 il Comune può richiedere, in alternativa, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e di verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal sono riservate al reperimento ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti é necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni 2 addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela.
7. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

Art. 68

Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali

1. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni. ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza é chiusa;
2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (e comunque non oltre 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche;
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni;
4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, é prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;



5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti sia specificamente individuata;
7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone dalle presenti NTA;
8. L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;
10. Per le grandi strutture di vendita è necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.



TITOLO QUARTO**COMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI,
PAESISTICI ED AMBIENTALI****Art. 69****Criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesistico-ambientale**

Nelle aree vincolate ai sensi del D.lgs. 490/99 sulla protezione delle bellezze naturali, della L. n.431/85 sulle disposizioni urgenti per tutela delle zone di particolare interesse ambientale, della L.R. n. 76/78 art. 15, al fine di perseguire la tutela paesistico-ambientale ed evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi, ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente per territorio.

Art. 70**Aree archeologiche****1. Aree di interesse archeologico.**

Nelle aree di interesse archeologico perimetrate come tali dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA qualsiasi attività edilizia e di trasformazione del suolo, deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza competente.

2. Aree sottoposte a vincolo archeologico.

Le aree sottoposte a *Vincolo archeologico diretto* sono soggette ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 490/99 alle prescrizioni riportate in ciascuno dei decreti di apposizione del vincolo.

Le aree sottoposte a *Vincolo archeologico indiretto* sono soggette ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 490/99 alle prescrizioni riportate in ciascuno dei decreti di apposizione del vincolo.

3. Le disposizioni contenute in ciascuno dei decreti con cui si impone il vincolo archeologico (diretto o indiretto) prevalgono sulle norme di ZTO del presente PRG ove risultino in contrasto.

Art. 71

Aree sottoposte a vincolo etno-antropologico

1. Le modalità d'uso ed i divieti da osservarsi nelle aree sottoposte a vincolo etno-antropologico, sono stabiliti dalle disposizioni regolamentari di cui ai decreti istitutivi.

Art. 72

Vincolo di contiguità

1. Le aree sottoposte a vincolo di contiguità sono aree di pertinenza o adiacenti ad immobili o complessi che rivestono un particolare pregio monumentale, storico o paesaggistico.
2. Nelle parti di territorio restituito cartograficamente alla scala 1:2.000 le aree sottoposte a vincolo di contiguità individuano un ambito di inedificabilità assoluta. Non possono essere accolte nuove strutture edilizie di nessun tipo, tranne piccoli capanni o simili, ma solo se funzionali alle esigenze o alla cura del verde. In dette aree devono essere rispettate le essenze vegetali presenti mentre quelli da impiantare devono essere autoctone.

Art. 73

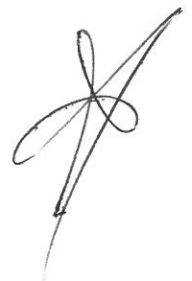
Aree boscate e relative fasce di rispetto

1. Le possibilità edificatorie nelle aree boscate e nelle relative fasce di rispetto sono normate dall'art. 10 della L.r. 16/96 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ai sensi del comma 3 bis dell'art. 10 soprarichiamato è possibile l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.
3. Le aree boscate e le fasce forestali, anche se artificiali, e le relative fasce di rispetto, sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 della L. 490/99.

Art. 74

Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

E' determinata in 150 m ai sensi dell'art. 146 della D.Lgs. 490/99, lettera c), che definisce i beni tutelati per legge come beni paesaggistici ed ambientali e pertanto sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. nelle modalità previste dalla Legge.



Art. 75

Limite di inedificabilità lungo i corsi d'acqua

Entro la fascia di mt 10,00 dalle sponde dei fiumi e dei corsi d'acqua è vietata qualsiasi attività edificatoria ai sensi della lett. f) dell'art. 96 del R.D. 523/1904.

Art. 76

Aree S.I.C. e Z.P.S.

1. Con la direttiva comunitaria 92/43/CEE, del Consiglio della Comunità Europea, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, recepita con Dpr 8 settembre 1997, n. 357 dallo stato Italiano, e con D.A. 3 aprile 2000, dalla regione Siciliana, vengono istituite, alcune aree da tutelare e conservare. L'elenco delle suddette aree è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5/12/2000, parte I, n. 57.
2. Nel territorio di Capaci, in risposta alla suddetta direttiva comunitaria, è stata istituita l'area SIC Zafforosso.
3. In tali aree le modalità di trasformazione del territorio ammesse sono indicate nella normativa richiamata al comma 1. del presente articolo, incluse eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Art. 77

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

I criteri di intervento nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, vengono normati dal Regio Decreto 30 Dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i..

Art. 78

Aree soggette a rischio idrogeologico

Le aree a rischio geologico ed idraulico sono individuate e normate dal D.D.G. n. 824 del 17/10/02 e D.D.G. n. 330 del 20/12/04 (c.da La Chianiola).

