



**COMUNE DI CALATAFIMI SEGESTA**  
**Libero Consorzio di Trapani**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE GENERALE**

*Progetto PRG*

prof. ing. **Giuseppe Trombino**

**14**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*2023*

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

Art. 1

*Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG*

La presente Variante Generale del Piano Regolatore Generale di Calatafimi Segesta, di seguito PRG, disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del previgente strumento urbanistico e delle successive varianti parziali, nonchè dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG. Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio nonchè alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.

Art.2

*Elementi costitutivi*

Il PRG risulta costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Relazione	
Tav. 2A	Territorio comunale. Carta dell'uso del suolo	10.000
Tav. 2B		
Tav. 3A	Territorio comunale. Stato di fatto	10.000
Tav. 3B		
Tav. 4A	Territorio comunale. Vincoli paesaggistici	10.000
Tav. 4B		
Tav. 5A	Territorio comunale. Vincoli ambientali	10.000
Tav. 5B		
Tav. 6A	Territorio comunale. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	10.000
Tav. 6B		
Tav. 7A	Area urbana. Stato di fatto	2.000
Tav. 7B	Contrada Sasi. Stato di fatto	2.000
Tav. 8A	Area urbana. Vincoli	2.000
Tav. 8B	Contrada Sasi. Vincoli	2.000
Tav. 9A	Area urbana. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	2.000
Tav. 9B	Contrada Sasi. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	2.000

Tav. 10	Piano di dettaglio del Centro storico urbano. Analisi delle Tipologie edilizie	1.000
Tav. 11A	Territorio comunale. Progetto	10.000
Tav. 11B		
Tav. 12A	Area urbana. Progetto	2.000
Tav. 12B	Contrada Sasi. Progetto	2.000
Tav. 13	Piano di dettaglio del Centro storico urbano. Modalità di intervento sul patrimonio edilizio	1.000
Tav. 14	Norme Tecniche di Attuazione	

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

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

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

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

- a) piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica e privata (PPA);
- b) singoli permessi di costruire, anche convenzionati, ed altri titoli abilitativi edilizi;
- h) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero con le procedure previste dalla legislazione vigente
- i) progetti planivolumetrici

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

### Art.4

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

I Piani Particolareggiati Attuativi dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 30 e sgg della L.R. 19/2020 e smi.

### Art. 5

#### *Singoli permessi di costruire*

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

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

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

### Art. 6

#### *Approvazione dei piani esecutivi*

Per l'approvazione dei Piani particolareggiati di Attuazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 30 e sgg. della L.R. 19/2020 e s.m. ed i..

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei BB.CC. o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

I Piani attuativi redatti in difformità, anche non sostanziale, rispetto alle indicazioni di intervento contenute nelle presenti Norme, devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite dal D.L.gs n. 152/2006 e smi.

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art. 7

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

Il PRG suddivide il territorio comunale di Calatafimi Segesta nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati n. 8 (A e B) alla scala 1/10.000 e n. 9 (da A ad B) alla scala 1/2000:

- a) zona A;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2, Bep, BL;
- c) zona C, distinte in C1, Cs, Ct;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2;
- e) zone E, con le specificazioni E1, E2, E3;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) servizi della residenza;
- h) viabilità e verde stradale.

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

#### Art. 8

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

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

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

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

- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;

- impianti tecnici urbani.

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

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C1, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali attinenti alla media distribuzione, purché dotati degli spazi pubblici di cui all'art. 5 punto b) del D.M. 2.4.1968.

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

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

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

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

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

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie complessiva non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata.

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone omogenee C; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree interne di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo. Negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal PRG a parcheggi, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al

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

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

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

#### Art. 9

##### *Zone A – Centro storico urbano*

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

Comprende la parte centrale dell'insediamento urbano, che riveste carattere storico-ambientale di particolare interesse sia per il permanere dell'impianto urbano di origine medioevale che per la presenza di edifici di valore architettonico.

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

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

L'attuazione del PRG all'interno della Zona A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Titolo VI delle presenti Norme.

#### Art. 10

##### *Edifici e manufatti di interesse storico architettonico ed etnoantropologico*

Nel PRG sono individuate con apposito simbolo grafico (con campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2.000, con cerchietto rosso nella scala 1:10.000) singoli edifici o complessi di edifici, ovvero manufatti definiti "*Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico*", che manifestano caratteri di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico ovvero connotazioni architettoniche di particolare qualità e che per tale ragione devono essere sottoposti ad un regime di tutela.

In tali edifici sono ammessi, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) con esclusione della demolizione integrale e ricostruzione, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

come modificato dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purché le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.

Per la realizzazione di iniziative economiche nel settore turistico è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva comunque non superiore al 30% di quella esistente. I nuovi volumi possono essere in adiacenza ai volumi esistenti, a condizione che non alterino i caratteri spaziali e compositivi dell'organismo edilizio. Nel caso vogliano realizzarsi volumi isolati va rispettata una distanza minima di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici esistenti, a meno che non si realizzino spazi chiusi, quali cortili e simili.

Esclusivamente nel caso di immobili censiti come "beni sparsi" nel vigente Piano Paesaggistico, gli interventi di cui al comma precedente devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

#### Art. 11

##### *Zone B*

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

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino, al momento della richiesta del permesso di costruire, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel PRG ed il richiedente si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre che nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano validamente previste nel PRG, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea.

In assenza di una o più di tali condizioni occorre procedere attraverso piani attuativi. All'interno dei piani attuativi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 6 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare (parcheggi e/o verde).

Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà comunque assegnare nuove destinazioni alle aree cedute

per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

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

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nel presente piano, ed entro il termine di validità degli atti autorizzativi rilasciati, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute nei titoli abilitativi edilizi già rilasciati e in corso di validità.

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

All'interno delle zone B è evidenziata nelle tavole di piano solamente la viabilità principale; la viabilità esistente di uso pubblico, ancorché non evidenziata nelle cartografie del piano, deve intendersi confermata nello stato attuale e, se già non lo è, va resa pubblica ed acquisita al demanio comunale, a meno che non sia inserita in piani di lottizzazione in ambito chiuso.

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

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

Negli immobili destinati ad attività ricettive di tipo alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L. 13/1989, sono ammessi, in

deroga agli indici volumetrici di seguito specificati per ciascuna sottozona, incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% del volume esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture ricettive che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera e non possono in particolare essere oggetto di frazionamento e vendita per singole unità immobiliari. Per le nuove costruzioni deve essere vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 10 mq ogni 100 mc; tale superficie è ridotta alla metà nel caso di interventi di nuova costruzione a seguito di integrale demolizione.

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

Sottozone B1 – Centro urbano consolidato da completare e recuperare

Sottozone B2 – Nucleo abitato di contrada Sasi

Sottozone Bep – Area di edilizia residenziale pubblica esistente

Sottozone BL – Area di completamento zona Sasi

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo titolo abilitativo, tutti gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 e 3 bis del D.P.R. 380/2001 e smi nazionali e regionali, nonchè i cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle zone B. Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia, nella misura massima del 50% del volume realizzabile nel decennio.

## Art. 12

### *Sottozone B1*

#### *Centro urbano consolidato da completare e recuperare*

Rientrano in queste sottozone le aree urbane consolidate, in buona parte già classificate zone B e Br nel PRG previgente, da sottoporre a recupero edilizio. Sono classificate zone B1 anche alcune parti dell'abitato, classificate zone C nel PRG vigente, nelle quali sono stati raggiunti i parametri stabiliti dal D.M. 2/4/1968 per le zone B.

Sono consentiti, per singolo titolo abilitativo, interventi di recupero, riqualificazione, completamento e nuova costruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Nelle zone B1 gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,0 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 12;

3) per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a mq. 200 il rapporto di copertura non può superare il valore di 0,80;

4) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali;

5) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate, tranne nel caso di formazione di cortili interni. Anche le eventuali sopraelevazioni, possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.

6) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

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

In tutte le zone B1, per i lotti interclusi di superficie inferiore a mq. 120, l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 9, ferma restando l'altezza massima di m. 11. Per i lotti interclusi di superficie superiore a 120 mq e sino a 200 mq. la volumetria massima realizzabile è fissata in 1000 mc., ferma restando l'altezza max di m. 11.

Possono essere previsti interventi complessi di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana, da attuare attraverso la approvazione di piani particolareggiati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 19/2020, redatti nel rispetto degli indici e parametri di cui ai punti precedenti.

### Art. 13

#### *Sottozone Bep*

#### *Aree di edilizia economica e popolare*

Sono così classificate le aree, ricadenti all'interno del PEEP previgente, già impegnate da edilizia residenziale pubblica, così classificate nel previgente PRG.

All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente per singolo titolo abilitativo, oltre al completamento delle opere di urbanizzazione, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., nonché i cambi di destinazione d'uso. E' altresì consentita la nuova edificazione nelle aree libere secondo gli indici ed i parametri del PEEP previgente.

Possono essere previsti interventi complessi di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana, da attuare attraverso la approvazione di piani particolareggiati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 19/2020, redatti nel rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale comunque non superiore a 2,5 mc/mq. L'altezza massima è fissata in mt. 10 ed il rapporto di copertura all'interno di ciascun lotto non può superare il valore di 2/3.

## Art. 14

*Sottozone B2**Nucleo abitato di contrada Sasi*

Sono così classificate le aree, costituenti il nuovo centro abitato di contrada Sasi, già classificate zone Bt nel previgente PRG.

Per tali zone valgono le Norme di attuazione del Piano di trasferimento.

## Art. 15

*Sottozone BL**Aree interessate da lottizzazioni in corso*

Sono così classificate le aree, già, interessate da Piani di Lottizzazione in corso di attuazione e completamento e classificate zone C1 nel PRG vigente, nelle quali allo stato attuale risultano già verificati gli indici e parametri che ne consentono la classificazione come zone B.

In tali ambiti si continuano ad applicare le previsioni degli originari piani di lottizzazione.

## Art.16

## Zone C

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

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

Zona C1- Zona di espansione residenziale

Zona Cs - Aree a destinazione residenziale stagionale

Zona Ct - Aree a destinazione turistico ricettiva.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano particolareggiato attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea, delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione, contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea.

La lottizzazione di aree di superficie inferiore a 5.000 mq. è ammessa solamente nel caso di aree intercluse o residue, per le quali non sussiste la possibilità di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna

sottozona, spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M. 2.04.1968 nella misura complessiva minima di 12 mq per ogni 100 mc di volume da realizzare. Di tale quantità, una parte pari ad almeno 3,5 mq per 100 mc. va sistemata a cura e spese del lottizzante a parcheggio e verde pubblico e ceduta al Comune, unitamente alle eventuali strade di lottizzazione. La restante parte, accorpata in un unico ambito, va ceduta al Comune, che potrà realizzarci attrezzature pubbliche ovvero disporne per finalità di interesse pubblico. Tutti gli spazi di cui al precedente comma dovranno essere direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici, così come ogni singolo lotto all'interno della lottizzazione.

Per la realizzazione di complessi edilizi unitari a destinazione residenziale, turistica o produttiva, è ammessa la lottizzazione in ambito chiuso, a condizione che tale lottizzazione non costituisca pregiudizio ai fini della urbanizzazione delle aree contermini.

Le strade interne alle lottizzazioni, da realizzare e cedere gratuitamente al comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00.

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

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

Nei lotti residui coincidenti con una o più particelle catastali, nei casi in cui non debba procedersi al frazionamento catastale dei terreni e i lotti siano già serviti da viabilità pubblica, è ammessa la attuazione per singolo permesso di costruire convenzionato, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 16/2016, nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiari fissati per ciascuna sottozona, a condizione che il proprietario si impegni a completare e cedere al comune tutte le urbanizzazioni primarie e a monetizzare le secondarie.

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

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

di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato nelle tavole di piano, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

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

Sul patrimonio edilizio esistente regolare o regolarizzato sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso di qualsiasi natura, purché per attività compatibili con la residenza. Sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati per ciascuna sottozona.

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

E' di norma prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati realizzati senza i prescritti titoli abilitativi e non suscettibili di sanatoria ai sensi della legislazione vigente. Nel caso di acquisizione da parte del Comune è consentito, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti il rilevante interesse pubblico, il mantenimento dei volumi esistenti, purché non ricadenti entro le aree di inedificabilità assoluta, e la loro utilizzazione per tutti gli usi ammessi nella sottozona.

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

All'interno delle zone C è evidenziata nelle tavole di piano solamente la viabilità principale; la viabilità esistente di uso pubblico, ancorché non evidenziata nelle cartografie del piano, deve intendersi confermata nello stato attuale e, se già non lo è, va resa pubblica ed acquisita al demanio comunale, a meno che non sia inserita in piani di lottizzazione in ambito chiuso.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee C sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di

parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

#### Art. 17

##### *Zona C1- Aree di espansione residenziale*

All'interno delle aree già oggetto di piani di lottizzazione o attuativi approvati si applicano le previsioni dei suddetti piani.

A seguito della scadenza dei piani, ove non attuati, nelle aree libere può procedersi al rilascio dei titoli abilitativi stabiliti dalla legge ovvero alla approvazione di un nuovo piano particolareggiato attuativo, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 1,50 mc/mq;
- 2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 2,50 mc/mq;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate è almeno pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10;
- 4) la altezza massima è 7,50 ml;
- 5) il lotto minimo di intervento è 500 mq
- 6) la distanza minima dai confini interni è 5 ml.
- 7) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore alla metà della altezza massima della fronte con un minimo assoluto di m. 10,00;
- 8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.

#### Art.18

##### *Zone Cs - Aree a destinazione residenziale stagionale*

La zona Cs comprende le aree di residenza stagionale.

Per le aree oggetto di Piani di lottizzazione già approvati e in fase di attuazione si intendono confermate le specifiche destinazioni d'uso nonché le norme di attuazione dei relativi P.d.L. e gli oneri previsti dalle rispettive convenzioni.

Negli altri casi le previsioni si attuano con Piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata con superficie minima di intervento pari a 5.000 mq.

La tipologia edilizia consentita è "a case isolate".

Le destinazioni d'uso ammesse oltre quella residenziale sono: servizi di ristoro e di intrattenimento, attività commerciali e pubblici esercizi limitatamente ai piani terreni.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo mq 1000
- indice di fabbricabilità territoriale 0,30 mc/mq
- altezza massima m.7,50 e non più di due elevazioni fuori terra
- distacchi dai confini m.10,00

Il progetto di PPA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o cortine di verde da adottare.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi nel rispetto della volumetria esistente.

#### Art. 19

##### *Zone Ct - Aree a destinazione turistico-ricettiva*

Sono destinate alla realizzazione di interventi finalizzati allo sfruttamento a fini turistico ricettivi delle risorse termali e naturalistiche esistenti.

E' esclusivamente ammessa la realizzazione di insediamenti alberghieri o ad essi assimilabili a gestione unitaria.

Le previsioni si attuano con Piani particolareggiati attuativi di iniziativa privata con superficie minima di intervento pari a 10.000 mq. non derogabile.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore a 1/4
- altezza massima assoluta m. 6
- distacchi dai confini m.10,00
- parcheggi di urbanizzazione primaria non inferiore a 2,50 mq /posti letto
- verde attrezzato non inferiore a mq. 9 a posto letto.

Il progetto di PPA dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o cortine di verde da adottare.

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria (verde attrezzato, parcheggi ed opere a rete) restano di proprietà dei lottizzanti a condizione che siano asserviti alle attrezzature alberghiere con atto pubblico trascritto.

La progettazione degli insediamenti ricettivi all'interno di tale sottozona, in considerazione dell'elevato valore naturalistico del contesto circostante, dovrà essere improntata a criteri di corretto inserimento paesaggistico e di elevata qualità formale. In particolare dovranno essere adottati nella progettazione accorgimenti atti a minimizzare l'impatto paesaggistico ricorrendo alla adozione di coperture piane sistemate a verde (tetti giardino), pareti verdi, e simili. I nuovi volumi dovranno adattarsi al declivio esistente, assecondandone l'andamento ed essere rifiniti con coloriture chiare o bianche, in maniera da evitare impatti incoerenti con l'intorno paesaggistico.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi nel rispetto della volumetria esistente. Per finalità di miglioramento paesaggistico e funzionale delle strutture esistenti e per elevare la qualità dell'offerta turistica sono consentite, previo parere di compatibilità paesaggistica, integrazioni volumetriche per una percentuale non superiore al 25% dei

volumi esistenti regolari o regolarizzati, nel rispetto di una distanza dai confini del lotto in nessun caso inferiore a m. 10.

#### Art. 20

##### *Attrezzature di interesse locale*

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

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

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

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

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

- S Attrezzature scolastiche
- IC Attrezzature di interesse comune
  - IC - Attrezzature generiche
  - IC1 - Attrezzature religiose
- V Verde pubblico e attrezzato
  - V1 - Verde pubblico
  - V2 - Verde attrezzato
  - V3 – attrezzature per la pratica sportiva
- P Parcheggi

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

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

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

**IC - Attrezzature di interesse comune e religiose.** Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. E' consentita la realizzazione di attrezzature di tipo religioso (IC1), amministrativo, culturale, sanitario, sociale e assistenziale, ricreativo,.... E' altresì consentita la realizzazione di mercati scoperti o coperti.

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

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

Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto, attrezzature per il turismo e la cultura. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle zone V3 è altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

**P Parcheggi.** Nelle aree destinate a parcheggi, fermo restando il perimetro esterno dell'area, è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg.

Nella realizzazione di nuovi parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50. Nelle aree a parcheggio è ammessa la realizzazione di edifici da destinare a servizi tecnici aventi una sola elevazione e superficie coperta non superiore a 1/100 della superficie complessiva.

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

Nelle aree destinate alla realizzazione di parcheggi, compatibilmente con le caratteristiche del terreno, è consentita la realizzazione di parcheggi in elevazione e interrati con un numero di piani determinato dalla necessità di contenere gli sbancamenti in relazione alla natura e consistenza dei terreni.

La copertura del parcheggio multipiano previsto nella piazza Santa Maria deve porsi in continuità con la piazza esistente sulla via Garibaldi ed essere attrezzata a piazza alberata.

In tali aree è consentito destinare a parcheggi privati da cedere in affitto o vendita una superficie non superiore al 30% della superficie complessiva determinata dalla sommatoria delle superfici dei singoli piani.

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

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

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

## Art. 21

*Zone D*

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la eventuale custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 120.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

Zone D1 - Aree per insediamenti produttivi

Zone D2 - Aree per insediamenti artigianali esistenti e di completamento (PIP)

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D2 possono essere localizzati Piani di Insediamenti Produttivi (PIP).

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

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

## Art. 22

*Zone D1**Aree per insediamenti produttivi*

Sono così classificate le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi di qualsiasi natura, artigianali, industriali, commerciali, direzionali.

Sono consentiti in particolare i seguenti usi:

- artigianato ordinario
- artigianato a forte impatto ambientale, nei limiti di seguito specificati
- industriali non nocive
- magazzini e mostre connessi alla produzione artigianale
- depositi per il commercio all'ingrosso

- commercio al dettaglio
- mercati ortofrutticoli
- commercio all'ingrosso
- medie strutture di vendita
- grandi strutture di vendita, subordinatamente a studio di impatto
- centri commerciali
- depositi
- silos, rimesse, piazzali di ricovero per gli automezzi di trasporto
- uffici per direzioni aziendali
- residenza ordinaria, nei limiti specificati nell'articolo precedente.

Sono ammesse le attività insalubri di cui all'art. 216 T.U. leggi sanitarie del 1934, limitatamente a quelle classificate di 1° e 2° classe a norma del DM 23 dicembre 1976 e del DM 29 marzo 1977 a condizione che vengano realizzati i provvedimenti prescritti dalle normative vigenti per la prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico, del suolo, ed acustico, a tutela della salute pubblica.

I nuovi interventi si attuano mediante singolo titolo abilitativo laddove esistono le condizioni specificate nella normativa vigente (art. 20 della L.R. 16/2016 e smi e art. 30 della L.R. 19/2020).

In caso contrario dovrà predisporre un Piano Particolareggiato Attuativo esteso di norma all'intera area. Sono ammessi ambiti di minore estensione, per giustificati motivi, comunque non inferiori a 5000 mq.

All'interno dell'area oggetto del PPA deve essere riservata a verde pubblico e parcheggi una superficie almeno pari al 10% dell'intera superficie interessata dal Piano, da sistemare e cedere gratuitamente al Comune, oltre alle strade e gli spazi pubblici.

Nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, invece che le superfici descritte nel comma precedente, si applicano gli standard specifici stabiliti dal D.M. 2/04/1968. In aggiunta a tali superfici da cedere al Comune, devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nelle quantità stabilite dalle norme di settore.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) il lotto minimo è pari a 1000 mq di superficie fondiaria;
- b) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 3,00 mc/mq;
- c) il rapporto di copertura è pari a 1/3 della superficie del lotto edificabile;
- d) l'altezza massima in gronda dell'edificio non può superare i m. 10, tale altezza è superabile da impianti e volumi tecnici speciali, ovvero volumi occorrenti per determinate lavorazioni;
- e) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 ml;
- f) lungo le strade di transito, nella fascia di rispetto stradale, dovrà realizzarsi una area a verde di profondità non inferiore a ml. 10,00.

Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia anche con

ampliamento purchè non superiore al 30% della volumetria esistente anche in deroga ai parametri sopra richiamati, ma nel rispetto delle distanze minime dai confini di ml. 10.00.

Sono consentiti inoltre ampliamenti, sopraelevazioni e demolizioni nel rispetto dei parametri urbanistici da a) a e) come sopra definiti.

#### Art.23

##### *Zone D2*

##### *Aree per insediamenti artigianali e di completamento (PIP)*

Il PRG recepisce le specifiche norme del Piano degli insediamenti produttivi approvato nel 1987 e già in parte attuato.

#### Art. 24

##### *Zone E – Territorio esteso*

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

In base alle diverse caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono così suddivise:

sottozona E1- Aree agricole

sottozona E2 - Aree agricole di interesse ambientale

sottozona E3 - Aree boscate

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

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

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

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

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

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

Sono ammessi, per iniziativa pubblica, gli interventi di trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal PRG.

Sono ammessi gli interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio, purchè realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico e vegetazionale delle aree interessate.

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

#### Art. 25

##### *Sottozone E1- Aree agricole*

Sono le parti del territorio comunale che hanno mantenuto il loro carattere originario, agricolo o naturale, essendo state poco interessate da processi di urbanizzazione ed edificazione.

Compatibilmente con il sistema dei vincoli agenti in tali zone possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, impianti o manufatti edilizi per interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo e simili, e, al di fuori delle aree classificate come non idonee, impianti per la produzione di energia elettrica.

Nell'ambito delle zone agricole E1, nelle tavole di piano, sono perimetrate alcune aree nelle quali, al fine di tutelare l'aspetto paesaggistico e conservare le colture tradizionali dei luoghi, è vietata la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nelle zone E1, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n.19/2020 e s.m. e i., da parte di imprenditori artigiani o soggetti comunque titolati, la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati

alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali (materiali lapidei per le costruzioni, arenarie, energia eolica e solare), nei limiti e con le prescrizioni contenute nell'art. 37 della L.R. 19/2020 e s.m.i.

La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq;
- gli edifici non possono comprendere più di un piano fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 5,50;
- il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.
- i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;
- il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;
- va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli professionali, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,07 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra.

E' ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da

impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, commerciali e turistici. In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda.

Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati alla data di adozione del piano, ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ad eccezione della residenza, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente.

E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo o regolarizzati, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione.

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

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento.

Nelle zone E1 è infine ammessa, previo parere favorevole della azienda sanitaria competente, la realizzazione di gattili e canili, nonché, subordinatamente alla approvazione da parte del Consiglio comunale, la realizzazione di cimiteri per animali di affezione.

Nelle zone E1, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici e impianti sportivi, con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune.

Nelle aree libere è consentita, per singolo permesso di costruire, la

realizzazione, da parte dei proprietari dei fondi, di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico senza volume, quali parcheggi e relativa viabilità, verde attrezzato e sportivo, attrezzature per lo svago e simili. La realizzazione di tali attrezzature non può comportare in ogni caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti alla data di adozione del presente piano e deve essere eseguita adottando accorgimenti tali da garantire la permeabilità dei suoli interessati. E' fatto obbligo in particolare di piantumare a verde una superficie non inferiore al 30% di quella complessivamente impegnata per l'intervento. E' ammessa la realizzazione di volumi accessori nei limiti di un indice di edificazione pari a 0,03 mc/mq.

#### Art. 26

##### *Sottozona E2 - Aree agricole di interesse ambientale*

Sono le parti del territorio comunale che manifestano caratteri di particolare interesse sotto il profilo ambientale o paesaggistico e per tale ragione devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

Compatibilmente con il regime vincolistico esistente, nelle zone E2 è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali destinati ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nel rispetto degli indici e parametri definiti per le zone E1, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 37 della L.R. 19/2020, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni paesaggistici. E' ammessa la realizzazione di parchi urbani e suburbani.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree ricadenti nella sottozona E2 potranno essere oggetto di piani di dettaglio, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

In tali sottozone non è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica.

#### Art. 27

##### *Sottozona E3- Aree boscate*

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali,

aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996, Nelle aree boscate sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonchè l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

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

Negli edifici esistenti ricadenti nelle zone E3 sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, come definita dalle legislazione vigente, nonché cambi di destinazione per usi residenziali, produttivi, agricoli, commerciali o turistici.

#### Art. 28

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

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

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

Le previsioni relative a tali ambiti, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, si attuano:

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

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

F Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

F1 - Attrezzature cimiteriali

F2 – Impianti tecnici urbani

F3 - Attrezzature di istruzione superiore

F4 – Attrezzature amministrative e culturali

F5 – Attrezzature socio-assistenziali

F6 - Parco Castello Eufemio

F7 - Parco turistico

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

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

**F - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte di soggetti privati, tutte le attrezzature necessarie per garantire il soddisfacimento delle esigenze di infrastrutturazione funzionale della città.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 40%.

Sono consentiti in particolare, da parte di soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, compostiere, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili e gattili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

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

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

L'ampliamento del cimitero si attua attraverso la redazione di uno specifico piano regolatore di iniziativa pubblica. La attuazione può avvenire anche attraverso una specifica Concessione a privati di

costruzione e gestione dei manufatti cimiteriali (Project Financing), secondo le procedure di legge.

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

**F3 - Istituti di istruzione superiore.** Sono destinate alle attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

**F4 – Attrezzature amministrative e culturali.** La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un progetto unitario redatto nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria massima per le nuove costruzioni di 2,5 mc/mq, ed un rapporto di copertura non superiore al 50%.

**F5 – Attrezzature socio-assistenziali.** La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un progetto unitario redatto nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria massima per le nuove costruzioni di 2,5 mc/mq, ed un rapporto di copertura non superiore al 50%.

**F6 - Parco Castello Eufemio.** Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso assentite.

Nelle aree scoperte sono consentite opere di ripristino e/o restauro vegetazionale con riferimento ad essenze autoctone compatibili con le condizioni ambientali dell'area interessata.

Sono consentiti inoltre i seguenti interventi per attrezzare il parco:

- sistemazione della viabilità interna pedonale;
- piazzole attrezzate per il ristoro;
- parcheggi alberati;
- attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi.

**F7 - Parco turistico**

E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intero ambito. In tale piano dovranno essere previste e regolamentate le forme di fruizioni più opportune dei manufatti architettonici esistenti all'interno dell'area e dei resti di natura archeologica.

Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

– uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;

– uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.

Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno.

All'interno delle aree di parco, compatibilmente con il carattere naturalistico del sito, possono essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113 e smi. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nelle aree di Parco non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

Rientrano tra le attrezzature previste, pur non essendo classificate come zone F, le aree interessate dalla linea ferroviaria dismessa per Salemi, che il PRG prevede di riutilizzare per la realizzazione di un percorso ciclopedonale e ippoturistico che connetta le principali località turistiche del territorio di Calatafimi.

Il progetto, esteso alla intera tratta ma realizzabile anche per stralci, deve prevedere il mantenimento dei manufatti ferroviari esistenti lungo il tracciato che possono essere rifunzionalizzati, nel caso degli edifici, destinandoli a servizi turistici.

#### Art. 29

##### *Interventi sulla viabilità esistente*

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

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria, nonché la realizzazioni di cordoli spartitraffico, rotatorie, piste ciclabili ed in genere tutte le opere orientate a migliorare la mobilità urbana.

#### Art. 30

##### *Aree di verde stradale*

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci. Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

#### Art. 31

##### *Vincoli di inedificabilità*

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

In particolare, nelle aree comprese entro la fascia di rispetto del cimitero indicata negli elaborati cartografici di progetto sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, anche sotterranei o in elevazione, sistemazioni a verde.

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

E' altresì vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 50 attorno al depuratore.

#### Art. 32

##### *Vincoli e prescrizioni particolari*

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

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

B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione della Legge Quadro 36/2001 (Art. 4,

comma 1, punto h) e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dal D.M. 29/05/2008.

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

**D) Zone di rispetto delle ferrovie** (artt. 49 e 50, DPR 11 luglio 1980, n. 753). Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

**E) Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, da acquisire attraverso la presentazione di una specifica Relazione paesaggistica redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale dei Beni culturali ed ambientali n. 9280 del 28 luglio 2006 e per la relazione semplificata nel D.A. n. 3000 del 30/06/2017. La autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente (adottato).

**F) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Negli edifici e nelle parti di territorio soggetti a vincolo archeologico, e di interesse archeologico, paleontologico, architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano, le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo e nel Piano d'ambito adottato.

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

**H) Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi

costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni. Ai lati delle condutture di gas devono essere assicurate le distanze di sicurezza stabilite dal DM 17 aprile 2008.

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

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

**M) Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I., nonché quelle contenute nel Piano del rischio alluvioni.

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

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

**P) Vincolo boschivo.** In applicazione della Legge Regionale del 6 aprile 1996 n. 16 e s.m.i. è istituito un divieto di edificazione nelle aree classificate con "boscate" nello studio agricolo forestale allegato al PRG.

**Q) Vincolo sulle aree percorse dal fuoco.** In applicazione dell'articolo 10 della Legge n. 353 del 21 novembre 2000 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È vietata per dieci anni, sugli stessi soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

**R) Demanio traizerale.** In applicazione dell'art. 25 della L.R. n. 10 del 27/04/1999 (Alienazione degli antichi suoli armentizi e delle sedi viarie

disponibili) la utilizzazione delle aree ricadenti nel demanio armentizio è subordinata alla legittimazione dei suoli interessati, che deve avvenire, sempre che le aree non siano necessarie al transito e non risultano destinati dal piano a uso pubblico, con le modalità e secondo le procedure stabilite nella stessa legge.

### Art. 33

#### *Demolizione senza ricostruzione*

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

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

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

In luogo della quota parte della indennità di espropriazione relativa al valore del fabbricato i privati possono chiedere lo spostamento della volumetria esistente, regolare o regolarizzata, in altra parte del territorio comunale e segnatamente nelle zone E1, in deroga all'indice di densità in essa stabilito.

### Art. 34

#### *Strutture ed impianti tecnologici*

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

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

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

rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

*Art. 35*

*Impianti di distribuzione carburanti*

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella legislazione di settore.

#### **TITOLO IV**

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

##### Art. 365

##### *Modalità di attuazione degli interventi nella zona A*

Le modalità di intervento ammissibili all'interno della Zona A ed in ciascuna unità edilizia sono quelle specificate nelle Norme di attuazione delle Prescrizioni esecutive per il Centro storico redatte ai sensi della L.R. 71/78, riportate nel Titolo VI delle presenti Norme di attuazione.

##### Art. 37

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

Gli interventi previsti nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata riguardanti le zone B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti, di cui agli artt. 30 e 32 e sgg della L.R. 19/2020 e smi.

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

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

Nel caso in cui sia previsto l'obbligo di intervento urbanistico unitario e non tutti i proprietari delle aree interessate siano disponibili a lottizzare, i proprietari che hanno la disponibilità di almeno la metà delle aree interessate, in termini di superficie, possono proporre un piano di lottizzazione avente valore vincolante per le aree di loro proprietà e

indicativo per le altre aree e procedere al convenzionamento esclusivamente per la loro quota.

#### Art. 38

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

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

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

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

#### Art. 39

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

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

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

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

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

## Art. 40

*Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, in forme diverse da quelle regolamentate dalle presenti Norme, è subordinata alla approvazione di apposito Regolamento, da approvare anche disgiuntamente dal Regolamento Edilizio comunale. In tale Regolamento potrà essere ammesso il trasferimento esclusivamente nell'ambito delle zone B, C, D ed E del PRG, tra aree aventi la medesima destinazione urbanistica (sottozona).

## Art. 41

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

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

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

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

## Art. 42

*Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*

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

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

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

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e

fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);

- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

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

#### Art. 43

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

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

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

In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni:

- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto.
- i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo;
- la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali;
- qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti;
- la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale.

I Piani Particolareggiati di Attuazione ed i progetti che riguardano elementi del reticolo idrografico devono essere accompagnati dallo Studio di invarianza idraulica di cui al D.A. 102/2021.

## Art. 44

*Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

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

- i maggiori spessori delle pareti perimetrali esterne, nella parte eccedente i 30 centimetri nel caso di nuove costruzioni ed i 50 centimetri nel caso di recupero di edifici esistenti, fino ad un massimo di ulteriori 20 centimetri;
- i maggiori spessori dei solai orizzontali e delle coperture, anche inclinate, nella parte eccedente la misura media di 25 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 10 centimetri;
- le maggiori altezze interne nette dei vani di unità residenziali, nella parte eccedente le misure minime di metri 2,70 e di metri 2,40 previste dal regolamento edilizio comunale, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri.

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

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

## Art. 45

*Norme per la mitigazione degli effetti ambientali*

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la continuità del contributo funzionale alla conservazione degli habitat, all'interno dei siti di Natura 2000 ed entro un raggio di m. 200 attorno alle stesse e delle zone E in genere, devono essere rispettate, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere ridotto al minimo il sistema di illuminazione, eliminando quegli impianti che comportano forte diffusione della luce;

- le illuminazioni dovranno essere conformi alla normativa prevista da UNI 10439 e 10819 e dove possibile dovrà essere regolabile il flusso dell'emissione luminosa;
- i corpi illuminanti dovranno essere muniti di piatti per convogliare verso il basso il flusso luminoso;
- non dovranno essere utilizzate lampade ad incandescenza e/o alogene;
- il perimetro della proprietà, ove necessario, dovrà essere schermato con essenze autoctone;
- in tutte le attività di esercizio dovranno limitarsi le emissioni sonore, come previste dalla vigente normativa, specie nel periodo di riproduzione delle specie protette;
- tutte le essenze da utilizzare nella attività agricola dovranno essere autoctone, possibilmente ottenute da germoplasma;
- la cura delle essenze dovrà essere del tipo biologico, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- le aree libere dovranno essere rinaturate con essenze autoctone;
- eventuali fanghi di depurazione saranno smaltiti a mezzo di ditte specializzate;
- il prelievo di acqua dalla falda dovrà assicurare il mantenimento della falda, specie per quel che riguarda salinità ed inquinanti;
- nelle attività di cantiere è prescritto l'uso di moderni mezzi meccanici dotati di impianti fonoassorbenti in grado di ridurre al minimo le emissioni di rumori.

#### Art. 46

##### *Demanio dello Stato*

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

#### Art. 47

##### *Rapporti con la pianificazione paesaggistica*

Nelle aree soggette a tutela ai sensi del vigente Codice dei Beni culturali si applicano le specifiche disposizioni contenute nel Piano Paesaggistico dell'Ambito di Trapani 2, adottato ed in corso di approvazione. Qualsiasi intervento ammesso all'interno di tali ambiti è comunque subordinato alla acquisizione del prescritto parere della competente soprintendenza.

#### Art.48

*Aree di interesse archeologico*

Nelle aree di interesse archeologico individuate dalla Soprintendenza dei beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. art. 142 lett.m) del D.lgs. 42/04 gli interventi, di tutela e valorizzazione dei siti, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Si evidenziano in particolare :

1) Aree del Parco Archeologico di Segesta istituito con D.A.B.B.C.C.A.A. n. 995 del 19/04/2013. Nelle more della redazione di Piani di utilizzo per le zone B di riserva a cura del Comune, gli interventi consentiti sono quelli di tutela, salvaguardia ambientale e recupero ambientale e paesaggistico previsti dal decreto istitutivo.

2) Area archeologica di Calathamet

All'interno dell'area sono consentiti esclusivamente interventi di tutela e valorizzazione, preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

---

TITOLO V  
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 49

*Norme generali di riferimento*

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

Art. 50

*Principi generali della pianificazione commerciale*

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

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

Art. 51

*Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*

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

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

Nella zona B, C1 e D1 è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle zone D1 è consentita la localizzazione di grandi strutture di vendita, subordinatamente alla approvazione di studio di impatto.

Nelle zone Ic di maggiore dimensione dovranno essere reperite le aree per il commercio ambulante.

Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

## Art. 52

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

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

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

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

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

Al fine di incentivare gli interventi di carattere strutturale, il

miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, l'Amministrazione potrà prevedere l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

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

#### Art. 53

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

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

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

- per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;
- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

**TITOLO VI**  
**NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**  
**RELATIVE ALLA ZONA A**

*Art. 54*

*Validità delle Norme*

Nell'ambito della zona A del presente Piano si applicano, oltre alle indicazioni planimetriche contenute negli elaborati di progetto alla scala 1/2000 e alla scala 1/1000 relativa al centro storico le Norme di attuazione delle Prescrizioni esecutive di dettaglio riportate negli articoli seguenti, nonché le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

La approvazione dei progetti riguardanti gli immobili compresi nella zona A sono da assoggettare ad autorizzazione della competente Soprintendenza solamente nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a vincolo ai sensi del vigente codice dei Beni culturali ovvero ricada in aree sottoposte a vincolo paesaggistico o archeologico ai sensi dello stesso Codice.

Nella realizzazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano dovrà farsi riferimento, in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio vigente, alle specifiche prescrizioni contenute nella pianificazione sovraordinata ed in particolare nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto idrogeologico e nel Piano Paesaggistico di cui al vigente Codice dei Beni culturali.

*Art. 55*

*Incentivazione delle attività economiche*

Al fine di incentivare le attività economiche, nelle parti del centro storico prospicienti sugli assi "commerciali", potranno prevedersi, regolamentandole attraverso una specifica deliberazione consiliare, adeguate forme di incentivazione economica, quali la riduzione degli oneri concessori e di tasse comunali o la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi. Tali incentivi potranno riguardare sia i progetti di recupero dell'edilizia esistente che le nuove costruzioni, quando consentite dalle presenti Norme.

Gli incentivi potranno pure riguardare l'adeguamento dei prospetti degli edifici privati alle disposizioni regolamentari contenute nella presente Variante.

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

alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione, le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

Per i parcheggi pertinenziali o per la clientela valgono le specifiche disposizioni contenute nel Titolo V delle presenti norme

#### Art. 56

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

Gli interventi sulle aree edificate sono definiti secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- **Conservazione**, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo
- **Trasformazione conservativa**, comprendente gli interventi di Ristrutturazione edilizia semplice, Ristrutturazione edilizia complessa, Demolizione senza ricostruzione e Ristrutturazione urbanistica.

Le modalità di intervento ammesse per ciascuna unità edilizia sono specificate nell'elaborato Tav.13 alla scala 1:1000

Indipendentemente da quanto specificato in tale elaborato, in tutte le unità edilizie che compongono il centro storico possono essere eseguiti, con le procedure specificate del vigente Regolamento Edilizio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne.

#### Art. 57

##### *Conservazione*

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Opere interne
- Restauro
- Risanamento conservativo.

Per ciascuna delle sopraelencate categorie di intervento valgono, in aggiunta, ulteriore specificazione e/o modifica rispetto a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio, le prescrizioni riportate negli articoli seguenti. Sono comunque da ritenere prevalenti sulle disposizioni di seguito riportate le indicazioni normative riguardanti le definizioni delle modalità di intervento ed regimi abilitativi, contenute nella Legislazione statale e regionale riguardante la materia edilizia.

#### Art. 58

##### *Manutenzione ordinaria*

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

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

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;
- 6) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

Ai soli fini fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere assimilati a quelli di manutenzione straordinaria, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano.

#### *Art. 59*

##### *Manutenzione straordinaria*

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono in particolare compresi in questa categoria:

1) i lavori descritti nel precedente articolo, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;

2) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:

- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;

- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- la realizzazione di vespai e scannafossi;

- parziali interventi di consolidamento, sostituzione e risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai...), senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;

- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;

- il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

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

4) l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite dalle norme, di unità immobiliari esistenti;

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

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

#### Art. 60

##### *Opere interne*

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

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

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

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

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

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

5) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze e da esse non visibili;

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

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

Con le procedure specificate nell'art. 20 della L.R. 4/2003 è consentita la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, a condizione che tali spazi, se non ubicati a piano terra, non prospettino su strade o spazi pubblici ovvero a condizione che tali strutture si arretrino rispetto ad essi di almeno m.5,00.

#### Art. 61

##### *Restauro*

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

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

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

Resta comunque ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

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

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

#### *Art. 62*

##### *Risanamento conservativo*

In questa categoria sono compresi gli interventi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei

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

A meno di dimostrata impossibilità, sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

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

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

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulta impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie

più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;

- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;

- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;

- gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc... );

- il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;

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

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

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

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

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

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

- demolizione di volte reali e di archi;

- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a 25 cm.

*Art. 63**Trasformazione conservativa*

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

- a) Ristrutturazione edilizia semplice;
- b) Ristrutturazione edilizia complessa;
- c) Ricostruzione;
- d) Demolizione senza ricostruzione;
- e) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione conservativa di cui alle lettere a), b), c) e d) possono essere realizzati, secondo le specifiche indicazioni contenute negli elaborati cartografici di progetto del presente piano, per singolo permesso di costruire (o forme alternative ad esso previste dalla normativa vigente).

*Art. 64**Ristrutturazione edilizia semplice*

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a condizione che siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia semplice gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

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

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

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

- 1) sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purchè non venga variata significativamente la quota di imposta originaria; nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali perimetrali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio.
- 2) sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
- 3) è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
- 4) sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purchè non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.
- 5) sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;
- 6) sono ammessi gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- 7) sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 30, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;
- 8) è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di  $\frac{2}{5}$  della larghezza del fronte della unità edilizia;
- 9) è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purchè praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente;
- 10) sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purchè la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%; nel rispetto della linea di imposta su strada del solaio esistente è consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a condizione che il colmo di tali coperture non risulti in nessun punto più elevato di m. 2,50 rispetto al piano di imposta;

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

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

13) è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.

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

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

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

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

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi, ringhiere, mensole e simili, anche se non espressamente indicati negli elaborati di piano.

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente.

#### Art. 65

##### *Ristrutturazione edilizia complessa*

Per ristrutturazione edilizia complessa si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare sostanzialmente l'organismo edilizio, intervenendo sugli elementi formali e strutturali allo scopo di assicurare la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia complessa sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana la ristrutturazione edilizia complessa può prevedere altresì incrementi di volumetria, nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati.

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

- l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare i 5 mc/mq;
- l'altezza non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- nel caso in cui, nell'elaborato cartografico, sia indicato sul fronte su strada un vincolo di facciata la eventuale sopraelevazione deve arretrarsi dal fronte su strada in modo tale da risultare contenuto entro una linea a 45° condotta a partire dalla intersezione della parete esterna con l'estradosso del solaio piano di copertura del piano terra;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
  - le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante; sono comunque vietate le coperture a falde inclinate;

Nel caso di edifici costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile con copertura a falde, di altezza complessiva

non superiore a m. 5,50, l'ampliamento può essere realizzato mediante escursione del piano di copertura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2.40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

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

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia complessa gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

Rientrano nella ristrutturazione complessa, oltre agli interventi specificati nel precedente articolo per la ristrutturazione semplice, anche quelli risultanti da quanto appresso specificato:

- è consentita la realizzazione di nuove chiostrine interne alla costruzione, per l'aerazione e la illuminazione dei locali interni; è altresì ammessa la previsione di nuovi allineamenti sui confini interni del lotto e nei fronti prospicienti vicoli e cortili per l'ampliamento degli stessi o per la realizzazione di nuovi cortili; non possono viceversa modificarsi gli allineamenti sulle strade principali e non possono modificarsi le caratteristiche spaziali dei sottopassi esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;
- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, nonché la realizzazione di nuove strutture orizzontali; in ogni caso tali variazioni non devono comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e

stilistico dei fronti su strada;

- è ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 100, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;

- è ammessa la sostituzione, anche parziale, di tetti piani con coperture a falde con pendenza non superiore al 35%, purchè la quota di imposta del tetto inclinato, alla linea di gronda, coincida (o sia inferiore) con l'estradosso del solaio piano preesistente.

#### Art. 66

##### *Vincolo dei fronti*

Quando specificato negli elaborati progettuali, per i fronti indicati con linea nera di grosso spessore, qualunque sia la modalità di intervento prevista per l'unità edilizia, è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti. Gli interventi ammessi sui fronti sottoposti al vincolo di conservazione degli elementi di facciata sono in particolare quelli specificati per gli interventi di risanamento conservativo. Nel caso in cui i fronti da restaurare siano stati interessati da interventi trasformativi, la modalità di intervento da adottare, ove esista una sufficiente documentazione dello stato quo ante, è quella del ripristino secondo le caratteristiche originarie documentate.

#### Art.67

##### *Demolizione senza ricostruzione*

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

In ogni caso le aree risultanti dalla demolizione devono avere destinazione pubblica.

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

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

## Art. 68

*Ristrutturazione urbanistica*

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

Le aree nelle quali possono essere predisposti tali piani sono indicati nella Tavola 13 alla scala 1:1000 come “ambiti di ristrutturazione urbanistica”.

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

Le previsioni dei piani esecutivi possono discostarsi dalle indicazioni di intervento specificate, per ciascuna unità edilizia, negli elaborati progettuali del Piano, ad eccezione delle indicazioni relative al restauro e al risanamento conservativo, che vanno considerate non modificabili; vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

- l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 3.5 mc/mq, salvo quanto specificato nel successivo articolo;
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 9,0 ml. alla gronda;
- è ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con diversi volumi e giaciture, delle unità edilizie non assoggettate a risanamento conservativo;
- è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione di edifici di recente costruzione;
- è ammessa la edificazione all'interno di lotti inedificati o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;
- le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli

interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale e con le specifiche indicazioni delle presenti norme.

–l’obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro della zona A, purchè a ragionevole distanza.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nel successivo art. 69.

#### Art. 69

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

Nei casi previsti dalle presenti Norme è ammessa la redazione di piani attuativi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

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

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

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

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

I Piani di recupero devono prioritariamente riguardare gli ambiti identificati negli elaborati progettuali quali “ambiti di ristrutturazione urbanistica”; può essere ammessa tuttavia la redazione di piani attuativi di recupero da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, relativi ad ambiti di più ridotta estensione, comunque non inferiore a mq. 500, rispetto a quelli perimetrati negli elaborati progettuali ovvero relativi ad ambiti diversi da quelli specificati negli stessi elaborati, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi e che tali ambiti comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

All’interno dei piani di recupero di iniziativa privata devono essere previste aree da destinare a parcheggi e/o verde in misura non inferiore al 30% della superficie totale dell’ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. E' ammessa comunque la monetizzazione totale o parziale degli oneri corrispondenti

agli obblighi di cessione. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.

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

I piani esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata, redatti nel rispetto delle norme contenute nei precedenti articoli, sono approvati dal Consiglio comunale, a seguito di conferenza di pianificazione, con le procedure specificate nell'art. 31 della L.R. 19/2020 e succ. mod..

#### Art. 70

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

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

Le pavimentazioni originali di interesse ambientale devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.

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

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

Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee aeree oggi esistenti. L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto

possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.

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

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

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

1) la realizzazione delle nuove strutture deve uniformarsi ai parametri, quali distanza dai fronti edilizi, allineamenti ed altezze, specificati nel regolamento comunale, garantendo comunque:

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

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

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

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole

votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.

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

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

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

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

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

#### Art. 71

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

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

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

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

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

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

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

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

E' consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

#### Art. 72

##### *Aree libere pertinenziali.*

Sono gli spazi liberi privati, aperti su strada o interni al lotto, la cui ricorrenza caratterizza la morfologia del centro storico. Assumono, in relazione alla dimensione del lotto ed alla collocazione rispetto agli spazi pubblici, le caratteristiche di chiostrine, terrazze, corti, orti sino a veri e propri giardini coltivati.

Tali spazi, salvo quanto specificato di seguito, devono essere sistemati a verde ovvero pavimentati con materiali discontinui; nel caso in cui la loro dimensione sia superiore a 25 mq. deve essere sistemata a verde o comunque lasciata permeabile una superficie non inferiore all'80% di quella eccedente i 25 mq.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere realizzati in tali aree piani interrati destinati a locali di servizio o autorimesse anche fuori della sagoma del costruito a condizione che l'area in tal modo impegnata abbia una superficie non superiore al 20% dell'area sistemata a verde specificata nel comma precedente.

Nelle aree libere pertinenziali è ammessa la realizzazione di tettoie, coperture, gazebi e simili purchè realizzati con materiali smontabili. E' altresì ammessa e prescritta, senza che ciò costituisca nuova edificazione, la realizzazione di tettoie in legno sul portone di accesso ai cortili, secondo i modelli costruttivi propri della tradizione locale. E' sempre prescritta, anche se non individuati negli elaborati di piano, la conservazione, o la ricostruzione, se deteriorati, dei portali in pietra e dei muri di recinzione in pietra prospettanti sulle pubbliche vie e spazi pubblici.

Nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti articoli è pure ammessa, negli spazi pertinenziali interni, la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento di quelli esistenti.

#### Art. 73

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

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

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino). In particolare dovrà escludersi l'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci tipici della tradizione locale, ovvero di intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;
- la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista, ove esistenti, con la sostituzione di conci mancanti;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili);
- la rifinitura degli stipiti delle aperture, quando non siano in pietra squadrata, con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- il mantenimento di balconi di tipo tradizionale con mensole in ferro o in pietra con soprastante lastra di marmo bianco o pietra, ovvero la realizzazione di nuovi balconi aventi le stesse caratteristiche, sporgenti non più di cm. 100 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente, nel caso di interventi di trasformazione conservativa, dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, e riconfigurata nel rispetto delle misure sopra specificate; in particolare le balconate uniche esistenti andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette;

- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali;
- l'impiego di serramenti in legno di disegno tradizionale e colore naturale, verde o marrone, con scuri interni e/o persiane;
- l'impiego di sistemi di allontanamento delle acque meteoriche di tipo tradizionale costituiti da semplici canalate in coppi siciliani disposte obliquamente ovvero da semplici pluviali in cotto anche smaltato, aggettanti per non più di cm. 80; sono ammessi, anche se non rientranti nella tradizione locale, anche i pluviali verticali di laterizio o rame;
- l'eliminazione degli scarichi delle acque nere posti esternamente;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.
- la realizzazione di pergolati e tettoie, ad una distanza dal fronte stradale non inferiore a m. 1,50, costituiti da semplici elementi portanti verticali ed orizzontali in legno e copertura in tela o materiale leggero, smontabile.

#### Art. 74

##### *Coloritura dei prospetti*

Nel rispetto delle indicazioni contenute nel vigente Piano paesaggistico d'ambito, potrà essere redatto per l'intero centro storico un piano del colore, attraverso il quale potranno stabilirsi particolari gamme cromatiche, differenziate in relazione alle differenti caratteristiche degli ambienti urbani, alle quali i privati dovranno attenersi negli interventi di coloritura delle facciate.

Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:

- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti né tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di

facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;

- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra;

- nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con scuri interni. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su vie e piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone.

- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero;

- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;

- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o impiegando intonaci cementiti colorati preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

#### Art. 75

##### *Unità minima di intervento*

Le previsioni del piano relative al patrimonio edilizio dei centri storici si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie, come individuate negli elaborati cartografici del Piano.

Non è stabilita unità minima per gli interventi di conservazione; in tutti gli altri casi gli interventi previsti dal piano si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie individuate nello stesso piano.

Eventuali diverse perimetrazioni delle unità di intervento, dipendenti dall'esistenza di condizioni non rilevate nel piano, ovvero da errori cartografici, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio, in sede di richiesta di permesso di costruire, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

In tal caso la proposta di nuova perimetrazione delle unità di intervento, che non costituisce variante alle previsioni del Piano, dovrà riguardare tutto l'isolato interessato dalla inesatta individuazione.

#### Art. 76

##### *Interventi per stralci funzionali*

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

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

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

E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti, da sottoporre ad approvazione nelle forme di legge.

#### Art. 77

##### *Modalità di intervento*

Per ogni unità edilizia ricadente nel perimetro del piano è indicata nell'elaborato di progetto una categoria di intervento, disciplinata dagli articoli contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere interne possono sempre essere eseguiti in qualsiasi unità immobiliare a prescindere dalla unità minima di intervento e dalla categoria di intervento prevista, con le procedure specificate dalle norme vigenti;
- 2) i restanti interventi possono eseguirsi, per singolo titolo abilitativo, esclusivamente nel rispetto delle categorie stabilite per ciascuna unità edilizia.

E' data facoltà ai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di proporre per la propria unità edilizia categorie di intervento diverse da quelle prescritte dal Piano qualora dimostrino, attraverso adeguata documentazione, l'inapplicabilità della categoria di intervento prescritta, in dipendenza di una inesatta valutazione di parametri relativi allo stato di fatto. In questo caso il progetto è approvato, dietro parere tecnico favorevole, dal Consiglio Comunale, senza comunque che ciò costituisca introduzione di variante al Piano approvato.

## Art. 78

*Norme igienico-sanitarie*

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

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

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

## Art. 79

## Contributi ai privati

Per la realizzazione, da parte dei privati proprietari, degli interventi indicati nei precedenti articoli, potranno essere concessi contributi in conto interesse o in conto capitale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

## TITOLO VII NORME TRANSITORIE

### Art. 80

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

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

Sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano.

### Art. 81

#### *Misure di salvaguardia*

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

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

*Indice***TITOLO I**

## DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

Art.2 Elementi costitutivi

**TITOLO II**

## ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3 Strumenti di attuazione

Art.4 Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art. 5 Singoli permessi di costruire

Art. 6 Approvazione dei piani esecutivi

**TITOLO III**

## NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art. 7 Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.8 Destinazione d'uso delle zone

Art. 9 Zone A – Centro storico urbano

Art. 10 Edifici e manufatti di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Art. 11 Zone B

Art. 12 Sottozone B1 Centro urbano consolidato da completare e recuperare

Art. 13 Sottozone Bep Aree di edilizia economica e popolare

Art. 14 Sottozone B2 Nucleo abitato di contrada Sasi

Art. 15 Sottozone BL Aree interessate da lottizzazioni in corso

Art. 16 Zone C

Art. 17 Zona C1 Aree di espansione residenziale

Art.18 Zona Cs Aree a destinazione residenziale stagionale

Art.19 Zona Ct Aree a destinazione turistico-ricettiva

Art. 20 Attrezzature di interesse locale

Art. 21 Zone D

Art. 22 Sottozone D1. Aree per insediamenti produttivi

Art. 23 Zone D2.

Art. 24 Zone E. Territorio esteso

Art. 25 Sottozone E1. Aree agricole

Art. 26 Sottozone E2. Aree di tutela ambientale

Art. 27 Sottozone E3. Aree boscate

Art. 28 Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 29 Interventi sulla viabilità esistente

Art. 30 Aree di verde stradale

Art. 31 Vincoli di inedificabilità

Art. 32 Vincoli e prescrizioni particolari

Art. 33 Demolizione senza ricostruzione

Art. 34 Strutture ed impianti tecnologici

Art. 35 Impianti di distribuzione carburanti

#### **TITOLO IV**

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

Art. 36 Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 37 Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

Art. 38 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

Art. 39 Modalità di attuazione dei servizi

Art. 40 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

Art. 41 Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei

Art. 42 Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

Art. 43 Prescrizioni particolari di carattere geologico

Art. 44 Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Art. 45 Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Art. 46 Demanio dello Stato

Art. 47 Rapporti con la pianificazione paesaggistica

Art. 48 Aree di interesse archeologico

#### **TITOLO V**

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

Art. 49 Norme generali di riferimento

Art. 50 Principi generali della pianificazione commerciale

Art. 51 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

Art. 52 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali

Art. 53 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

#### **TITOLO VI**

##### **NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE RELATIVE ALLA ZONA A**

Art. 54 Validità delle Norme

Art. 55 Incentivazione delle attività economiche

Art. 56 Modalità di intervento sulle aree edificate

Art. 57 Conservazione

Art. 58 Manutenzione ordinaria

Art. 59 Manutenzione straordinaria

Art. 60 Opere interne

Art. 61 Restauro

Art. 62 Risanamento conservativo

Art. 63 Trasformazione conservativa

Art. 64 Ristrutturazione edilizia semplice

Art. 65 Ristrutturazione edilizia complessa

Art. 66 Vincolo dei fronti

Art. 67 Demolizione senza ricostruzione

- Art.68 Ristrutturazione urbanistica
- Art 69 Procedure di formazione dei piani esecutivi
- Art. 70 Strade e spazi pubblici urbani
- Art. 71 Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
- Art. 72 Aree libere pertinenziali.
- Art. 73 Modalità di intervento sugli edifici esistenti
- Art. 74 Coloritura dei prospetti
- Art. 75 Unità minima di intervento
- Art. 76 Interventi per stralci funzionali
- Art. 77 Modalità di intervento
- Art. 78 Norme igienico-sanitarie
- Art. 79 Contributi ai privati

## **TITOLO VI**

### **NORME TRANSITORIE**

- Art.80 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni
- Art. 81 Misure di salvaguardia