



**Comune di**

**POZZALLO (RG)**

# **Piano Regolatore Generale Revisione generale**

*Adeguato al Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. 5 Aprile 2016  
Adeguato alle Delibere Consiliari di controdeduzione alle osservazioni  
Adeguato al parere V.A.S. di cui al D.A. n. 40/GAB del 17 febbraio 2023  
e al parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa prot. n. 2097 del 18 aprile 2023*

*Progettazione*

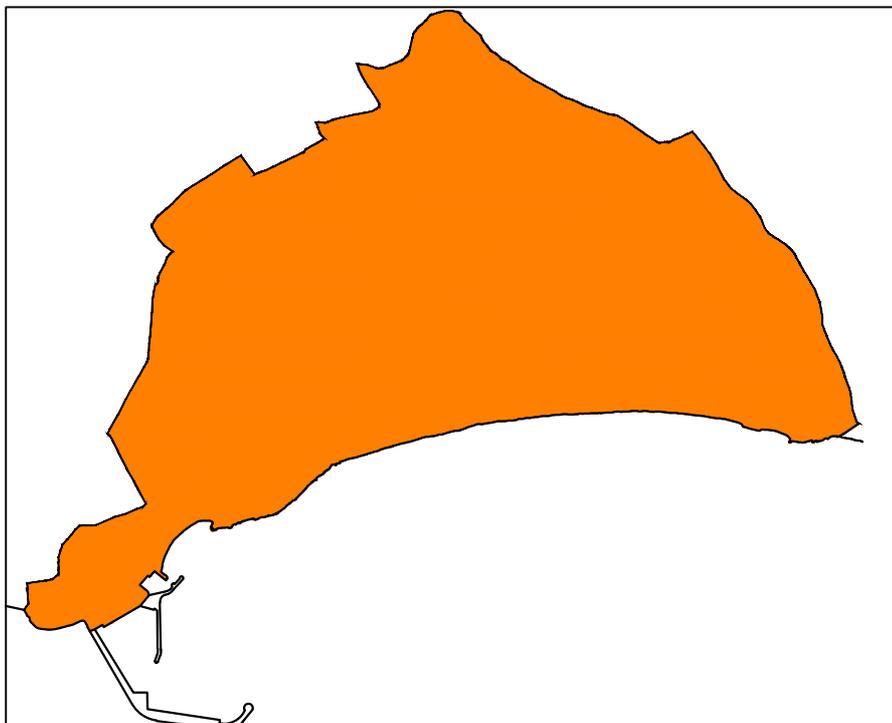
*Schema di massima*

*I.U.A.V. Studi & Progetti - I.S.P. srl*

*Progetto definitivo*

*Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino*

*Amministrazione Comunale*



**Norme Tecniche di Attuazione adeguate ed integrate**

**COMUNE DI POZZALLO**  
**PROVINCIA DI RAGUSA**

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

**Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alla Delibera C.C. n. 5 del 26/01/2018 di adozione

Adeguate alla Delibera C.C. n. 33 del 30/04/2019 di controdeduzione alle  
osservazioni

Adeguate al parere VAS di cui al D.A. n. 40 del 17/02/2023

Adeguate alla Dichiarazione di Sintesi ex art. 17 D.L.gs. 152/2006

Adeguate al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Ragusa prot. 2097 del  
18/04/2023

*Maggio 2023*

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

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

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

Restano escluse dalle previsioni del presente piano le parti del territorio soggette alla giurisdizione del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa, che sono regolate dal vigente P.R.A.S.I.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore generale approvato con D.A. n. 1329 del 26.10.1989 e delle successive varianti parziali.

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

### Art.2

#### *Elementi costitutivi*

Il PRG, risulta costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
1bis	Relazione integrativa	
2	Inquadramento territoriale e socioeconomico	Varie scale
3	Il territorio comunale. Stato di fatto	scala 1:10.000
4	Il territorio comunale. Vincoli normativi	scala 1:10.000
5	Il territorio comunale. Stato di diritto	scala 1:10.000
6	Il territorio comunale. Stato di fatto	scala 1:5.000
7	Il territorio comunale. Vincoli normativi	scala 1:5.000
8	Il territorio comunale. Stato di diritto	scala 1:5.000
9 A-B-C-D	L'area urbanizzata. Stato di fatto	scala 1:2.000
10 A-B-C-D	L'area urbanizzata. Vincoli normativi	scala 1:2.000
11 A-B-C-D	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1:2.000
12	Il centro storico. Stato di fatto	scala 1:1.000
13	Il centro storico. Tipologie edilizie	scale varie

---

14	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:10.000
15	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:5.000
16 A-B-C-D	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000
17	Il centro storico. Modalità di intervento	scala 1:1.000
18	Norme Tecniche di Attuazione (integrate)	

~~Al PRG è allegato, giustamente disposto dalla L.R. 71/1978, il Regolamento Edilizio, costituente un elaborato autonomo dal PRG.~~

(disposizione superata a seguito della entrata in vigore della L.R. 16/2016 e del D.P.R.S. n. 531 del 20 maggio 2022).

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

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

---

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

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

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

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

### Art.4

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

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

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

---

illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

g) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;

h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;

i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;

l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;

m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;

n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;

o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;

p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,

q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

#### *Art.5*

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

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

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

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

#### *Art.6*

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

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

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

---

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

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

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

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

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

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

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

## Art. 7

*Accordo di programma*

Al fine di realizzare complessi integrati di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, direzionale, residenziale e dei servizi, con l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva e dello sviluppo e di riqualificazione del territorio interessato, i soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistica e territoriale, quali Regione, Provincia e Comune, possono stipulare accordi di programma. L'Accordo di programma, accompagnato dagli elaborati tecnici di seguito descritti, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica comunale, che può riguardare le zone territoriali omogenee A, C, D, ed F del PRG.

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

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

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

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

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

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

- 
- planimetria su base aerofotogrammetrica, con le prescrizioni e le indicazioni planovolumetriche.
  - e) norme tecniche di attuazione.

#### Art.8

##### *Singoli permessi costruire*

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

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

L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata.

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

#### Art. 9

##### *Approvazione dei piani esecutivi*

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

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

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

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

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

della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978 e succ. mod. ed integr.

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

Nei casi previsti dalla legislazione vigente i piani attuativi sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite nella Deliberazione della G. R. n. 200/2009.

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

---

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.10

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

Il PRG suddivide il territorio comunale di Pozzallo nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000, 1/5.000 e 1/2000:

- a) zone A, distinte nelle sottozone A1, A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B0a, B1, B2, B3, B4, B5, B6, BL;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, CT;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2, D3, D4;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2;
- e) ambiti di perequazione;
- 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.11

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

Le zone residenziali A, B e C (ad eccezione delle sottozone C3 e CT) sono destinate prevalentemente alla residenza, stabile o stagionale, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

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

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, villaggi turistici, campeggi;
- 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;
  - centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
  - autorimesse pubbliche e private;
  - case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
  - impianti tecnici urbani.

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

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

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

Le zone C3 e CT sono destinate alle attività specificate nei successivi articoli.

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

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

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

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

---

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

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

#### Art. 12

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

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

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

Le zone A si distinguono in zone A1 ed A2. E' classificata zona A1 l'area corrispondente al primo insediamento urbano a monte della Torre Cabrera, zona A2 la parte di città realizzata in ampliamento del nucleo originale a partire dalla seconda metà dell'ottocento.

In considerazione dello stato di degrado urbanistico o edilizio in cui versano, le zone A1 devono considerarsi zone di recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1985.

L'attività edilizia all'interno delle zone A è regolamentata attraverso specifici elaborati, redatti secondo le indicazioni contenute nella circolare ARTA n. 3/2000, costituenti a tutti gli effetti elaborati di PRG ed attraverso le norme specificate nel Titolo V delle presenti Norme.

Al di fuori delle zone A il PRG individua poi, attraverso una campitura rossa, singoli edifici individuati come "Edifici di interesse storico-ambientale" che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

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

---

dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici dei fronti esterni su strade e spazi pubblici.

#### Art. 13

##### *Zone B*

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

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B0a, B1, B2, B3, B4, B5, B6 e BL.

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

L'estensione minima delle aree da includere nei piani, ove fissata, è specificata di seguito per le diverse sottozone.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione per le varie sottozone, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,50 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina

urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici.

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

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

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

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

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

#### Art. 14

##### *Sottozona B0 – Area urbana consolidata*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, ovvero del tutto trasformate, prevalentemente già normate come zone B0 dal PRG previgente.

All'interno di tale zona è individuata una parte, denominata B0a, che risulta sottoposta a vincolo paesaggistico in applicazione del vigente Codice dei BB.CC.AA. e che, benché trasformata, conserva ancora un carattere riferibile alla pianificazione tardo ottocentesca.

In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento,

sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore sino a 200 mq. è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

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

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare il doppio della larghezza della via su cui prospettano;
- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Nel caso in cui nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000 siano indicati, con segno grafico costituito da una linea di grosso spessore, "edifici o parti di edifici di interesse architettonico o ambientale" è vietata la demolizione ed è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti, attenendosi alle prescrizioni riportate nel successivo art. 69.

Nel caso in cui l'edificio interessato da tale segno grafico sia costituito da una sola elevazione fuori terra è consentita la sopraelevazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di densità fondiaria complessivo, tenendo conto del volume esistente da mantenere, non può superare il valore di 5 mc/mq;
- 2) i nuovi volumi devono essere progettati in modo da rapportarsi armonicamente con il disegno architettonico dell'edificio esistente da mantenere, nel rispetto delle prescrizioni riportate nei successivi artt. 76 e 77.

#### Art. 15

##### *Sottozone B1 – Aree di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone B1 nel PRG previgente, caratterizzate da edificazione recente su impianto a reticolo ortogonale e da aree libere intercluse.

All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante

demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti.

In particolare sono consentiti, previo rilascio di singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore sino a 200 mq. è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;
- l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 possono essere realizzati previo rilascio di singolo permesso di costruire nel caso in cui il lotto sia direttamente servito da strade pubbliche e dotato delle principali reti tecnologiche.

L'edificazione deve in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è stabilita in 4 mc/mq;
- l'altezza massima ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare il doppio della larghezza della via su cui prospettano;
- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali .

#### Art. 16

##### *Sottozone B2 – Centralità urbane*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, in parte normate come zone B2 nel PRG previgente, che per la loro collocazione all'interno dell'area urbana consolidata rappresentano una fondamentale risorsa sulla quale far leva per migliorare il livello infrastrutturale e la qualità urbana.

La attuazione del PRG in tali sottozone è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati di recupero di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto contrassegnato con il simbolo B2 e delimitato da strade o zone a diversa destinazione, redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 2.5 mc/mq, salvo quanto di seguito specificato;

- è ammessa la demolizione degli edifici esistenti ad eccezione di quelli indicati come “edifici di interesse architettonico ambientale”, che vanno sottoposti agli interventi specificati nel precedente art. 12;

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

Nel caso in cui venga prevista la cessione al comune di superfici superiori a quelle minime specificate nel comma precedente, comunque non superiori al 60%, l'Amministrazione comunale potrà attribuire premialità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice di 2,5 mc/mq stabilito dalle presenti norme; precisamente l'indice di densità può essere maggiorato di 0,075 mc/mq per ogni punto percentuale aggiuntivo rispetto al 40%, comunque sino al limite superiore assoluto di 4 mc/mq.

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

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

#### Art. 17

##### *Sottozone B3 – Aree di completamento*

*(Modificato come da osservazione accolta con Delibera C.C. n. 33 del 30/04/2019)*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone B3 nel PRG previgente, caratterizzate da edilizia residenziale di recente costruzione e spazi liberi interclusi.

Sono ammessi, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione e di demolizione e ricostruzione in sito.

Gli interventi di nuova edificazione possono essere realizzati previo rilascio di singolo permesso di costruire nel caso in cui il lotto sia

direttamente servito da strade pubbliche e dotato delle principali reti tecnologiche.

L'edificazione deve in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità territoriale è stabilita in 1,25 mc/mq;
- la densità fondiaria in ciascun lotto non può superare il valore di 1,5 mc/mq;
- l'altezza massima ml. 7,50 con non più di due piani fuori terra;
- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;
- distacchi dalle strade pubbliche extraurbane m.10,0;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

*Non possono essere oggetto di modifica le destinazioni delle aree già cedute alla Amministrazione comunale in attuazione di atti convenzionali registrati e trascritti.*

#### Art. 18

*Sottozone B4 – Aree di edilizia residenziale in corso di completamento  
(Modificato come da osservazione accolta con Delibera C.C. n. 33 del  
30/04/2019)*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C1 nel PRG previgente, e già interessate da piani di lottizzazione, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto le caratteristiche stabilite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B, potendosi considerare totalmente urbanizzate.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 36 delle Norme del previgente PRG che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra specificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, costituenti un comparto urbanizzato ed in parte edificato, preesistente ai piani di lottizzazione, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dei parametri di zona, ma considerando 1 mc/mq come indice di fabbricabilità fondiario relativo alla superficie fondiaria e senza obbligo di distacco di confine (in aderenza) tra le particelle del

comparto, nonché con l'edificazione sull'allineamento stradale preesistente.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

*Non possono essere oggetto di modifica le destinazioni delle aree già cedute alla Amministrazione comunale in attuazione di atti convenzionali registrati e trascritti.*

#### Art. 19

##### *Sottozona B5 – Aree di edilizia residenziale pubblica esistente*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone C1a nel PRG previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto le caratteristiche stabilite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B, potendosi considerare totalmente urbanizzate.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 37 delle Norme del previgente PRG; l'edificazione pertanto deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità territoriale è stabilita in 1,00 mc/mq;
- la altezza massima è fissata in m. 16,50 con non più di 4 piani oltre l'eventuale porticato;
- distacchi dai confini non inferiori a m.5,0;
- distacchi dalle strade pubbliche m.10,0;
- devono essere cedute aree per servizi nella misura di 18 mq/ab.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri soprspecificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dei parametri di zona; in tutti gli altri casi si interviene tramite piano di lottizzazione sempre nel rispetto dei parametri di zona.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art. 20

*Sottozone B6 – Aree di edilizia residenziale esistente*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, prevalentemente normate come zone CL nel PRG previgente, già interessate da un piano di lottizzazione convenzionato in attuazione di un precedente PRG, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto le caratteristiche stabilite dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B, potendosi considerare totalmente urbanizzate..

All'interno di tali zone possono essere realizzati, per singola concessione, gli edifici e le opere previste nel piano convenzionato.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, cambi di destinazione d'uso, nonché interventi di completamento, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri specificati nel piano convenzionato.

## Art. 21

*Sottozone BL – Aree di edilizia residenziale esistente e di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, normate come zone B0b nel PRG previgente, e già interessate da piani di lottizzazione in attuazione di un precedente PRG, nelle quali l'edificazione ha raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 32 delle Norme del previgente PRG; l'edificazione pertanto deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è fissata in 5,00 mc/mq, salvo i casi previsti dalla L.R. 21/1973 e s.m. e i.;
  - la altezza massima è fissata in m. 13,50 con non più di 4 piani fuori terra;
  - l'edificazione deve rispettare gli allineamenti dell'originario piano di lottizzazione;
- distacchi dai confini non inferiori a m.5,0 o in aderenza.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopraspecificati.

Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

## Art. 22

*Zone C*

---

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

Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3, C4, C5, CT.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 18 mq per ogni 100 mc di costruzione, salvo quanto eventualmente di seguito specificato per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le 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 la agevole manovra delle autovetture.

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

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

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

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

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

#### Art.23

##### *Sottozone C1 – Aree di espansione residenziale*

*(Modificato come da osservazione accolta con Delibera C.C. n. 33 del 30/04/2019)*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, già classificate come zone C1 nel previgente PRG.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 36 delle Norme del previgente PRG; l'edificazione pertanto deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima è fissata in 1,00 mc/mq;
- la altezza massima è fissata in m. 10,50 con non più di 3 piani fuori terra;
- distacchi dalle strade pubbliche m.10,0;
- distacchi dai confini non inferiori a m.5,0.

Devono essere cedute aree per servizi nella misura di 18 mq/ab.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti per singolo permesso di costruire interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopraspesificati.

#### Art.24

##### *Sottozone C2 – Aree di espansione residenziale già programmate*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente classificate come zone C2 nel previgente PRG.

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

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq;
- b) l'altezza massima ml. 10,50 con non più di tre piani fuori terra;
- c) distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;
- d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti.

La lottizzazione va estesa di norma ad una superficie non inferiore a 30.000 mq.; ove giustificato dalle condizioni dello stato di fatto, può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 6.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

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

E' ammessa l'attuazione per singole concessioni soltanto nel caso di lotti compresi in piani di lottizzazioni approvati, ancorché scaduti, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade), ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori e che siano soddisfatti gli standard di cui al D.M. 2.4.1968.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dei parametri di zona.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere, in aggiunta al pagamento degli oneri, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art.25

*Sottozona C3 – Aree di espansione turistico-ricettiva già programmate*  
Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, per lo più già interessate da piani attuativi in corso di

realizzazione o in corso di approvazione, classificate come zone C3 nel previgente PRG e destinate ad attività turistico-ricettive.

All'interno di tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 39 delle Norme del previgente PRG; l'edificazione deve pertanto rispettare i seguenti indici e parametri:

- e) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq;
- f) l'altezza massima ml. 10,50 con non più di tre piani fuori terra;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti;

h) non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici.

La lottizzazione va estesa di norma ad una superficie non inferiore a 30.000 mq.

Sono fatti salvi i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

E' ammessa l'attuazione per singole concessioni soltanto nel caso di lotti compresi in piani di lottizzazioni approvati, ancorché scaduti, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade), ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori e che siano soddisfatti gli standard di cui al D.M. 2.4.1968.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dei parametri di zona.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art.26

##### *Sottozone C4 – Aree di espansione residenziale*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, atte a soddisfare il nuovo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e privata.

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

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,00 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 10,50 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) rapporto di copertura non superiore al 50%;

- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.

Nel rispetto degli indici indicati nei precedenti punti b), d) ed f) sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie di altezza massima m. 3,5 al colmo.

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale, va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nel PRG a zona C4, a nuova viabilità pubblica o a servizi residenziali pubblici.

Nell'ambito delle zone C4, in aggiunta agli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 18 mq per ogni 100 mc di costruzione, devono essere previste le dotazioni di edilizia sociale di cui all'art. 2, c. 258 e 259, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

A tal fine, nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare.

Tale area, nel caso di lottizzazione di iniziativa privata, può essere ceduta dal lottizzante al Comune a scomputo degli oneri di concessione dovuti secondo le leggi vigenti. L'area da vincolare e cedere per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.

L'edificazione all'interno delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica deve avvenire attraverso Programmi Costruttivi per la edilizia residenziale pubblica, di iniziativa pubblica o privata, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 1,50, un rapporto di copertura non superiore al 30%, una altezza non superiore a m. 16,50 e un distacco minimo di m.7,50 dai confini e dalle strade, prevedendo spazi destinati ad attrezzature, verde e parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli di cui all'art. 38 della L.R.21/1973, in misura di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai fini dell'attuazione

di tali interventi è consentito un aumento di volumetria premiale pari al 30% della capacità edificatoria prevista nel programma costruttivo.

La lottizzazione va estesa di norma ad una superficie non inferiore a 10.000 mq.; ove giustificato dalle condizioni dello stato di fatto, può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 6,50, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario complessivo, computato tenendo conto di costruzioni eventualmente esistenti, non superiore a mc/mq 1,75, altezza non superiore a m. 10,5 e un distacco minimo di m.5 dai confini e dalle strade.

Nel rispetto degli stessi indici e parametri, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

Il rilascio della concessione in questi casi deve prevedere, oltre all'eventuale allargamento stradale, nel caso di strade inferiori a ml. 6,50, ed alla realizzazione della rete fognante ed idrica, ove mancanti, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria, forfetariamente determinata nel 30% del valore dell'area costituente il lotto, ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti. Nel caso in cui vengano corrisposti oneri in quantità superiore, sino al 40% del valore dell'area, l'indice di densità fondiaria, sempre calcolato con riferimento all'intera superficie del lotto, può essere aumentato sino al valore massimo di 2,00 mc/mq.

In fronte alle strade esistenti o di progetto, aventi sezione trasversale non inferiore a m. 8, è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad attività commerciali con i seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità fondiario non superiore a 2,50 mc/mq;
- b) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- c) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- d) distanza minima delle costruzioni dai confini m. 7,5;

e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal C.d.S.;

f) lotto minimo mq. 2.000.

Vanno previsti, in fronte alla strada, parcheggi pubblici alberati aventi una superficie non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Tali interventi possono attuarsi per singole concessioni solamente nel caso in cui il lotto, formato da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, abbia le caratteristiche specificate nell'art. 21 della L.R. 71/1978 e cioè sia dotato delle principali opere di urbanizzazione.

Il requisito della larghezza della sezione stradale non inferiore a m. 8 deve essere garantito, oltre che nel tratto di strada in fronte al lotto, anche per un tratto di almeno m. 50 ai due lati del lotto destinato alla attività commerciale.

Negli altri casi dovrà procedersi attraverso piani esecutivi, assumendo un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq, riferito alla sola parte dell'area eventualmente destinata ad insediamenti commerciali.

#### Art.27

##### *Sottozone C5 – Aree di espansione residenziale stagionale*

Sono così classificate le aree, localizzate nel territorio collinare immediatamente a nord del centro urbano, in parte già interessate da piani attuativi in corso di realizzazione o in corso di approvazione, prevalentemente classificate come zone CT2 nel previgente PRG.

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

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,25 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- d) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto delle norme suddette è ammessa la costruzione di case isolate o a schiera.

Nel rispetto degli indici indicati nei precedenti punti b), d) ed f) sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie di altezza massima m. 3,5 al colmo.

Ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale, va assunta come superficie territoriale l'area, di proprietà dei lottizzanti, costituente un unico ambito continuo e destinata nel PRG a zona C5, a nuova viabilità pubblica o a servizi residenziali pubblici.

Nell'ambito delle zone C5 devono prevedersi spazi per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 24 mq per ogni 100 mc di costruzione, di cui 15 mq per verde.

La lottizzazione va estesa di norma ad una superficie non inferiore a 20.000 mq.; ove giustificato dalle condizioni dello stato di fatto, può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 10.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con un indice di fabbricabilità fondiario complessivo, computato tenendo conto dell'esistente, non superiore a mc/mq 0,50, altezza non superiore a m. 7,50 e un distacco minimo di m.5 dai confini e dalle strade.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 8,00, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e dei parametri specificati nel precedente comma.

Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

In fronte alle strade esistenti o di progetto, aventi sezione trasversale non inferiore a m. 10, è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad attività commerciali con i seguenti indici e parametri:

- a) indice di densità fondiario non superiore a 1,00 mc/mq;
- b) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50 con non più di due piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne;
- c) rapporto di copertura non superiore al 30%;

- d) distanza minima delle costruzioni dai confini m. 7,5;  
e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal C. della strada;  
f) lotto minimo mq. 2.000.

Vanno previsti, in fronte alla strada, parcheggi pubblici alberati aventi una superficie non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Tali interventi possono attuarsi per singole concessioni solamente nel caso in cui il lotto, formato da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, abbia le caratteristiche specificate nell'art. 21 della L.R. 71/1978 e cioè sia dotato delle principali opere di urbanizzazione.

Il requisito della larghezza della sezione stradale non inferiore a m. 10 deve essere garantito, oltre che nel tratto di strada in fronte al lotto, anche per un tratto di almeno m. 50 ai due lati del lotto destinato alla attività commerciale.

Negli altri casi dovrà procedersi attraverso piani esecutivi, assumendo un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,50 mc/mq, riferito alla sola parte dell'area eventualmente destinata ad insediamenti commerciali.

Nell'ambito delle sottozone C5, ove necessario per soddisfare fabbisogni di edilizia residenziale pubblica e sociale, possono essere localizzati, anche per iniziativa di privati, Programmi Costruttivi per la edilizia residenziale pubblica, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,75, un rapporto di copertura non superiore al 30%, una altezza non superiore a m. 7,50 e un distacco minimo di m.5,00 dai confini e dalle strade, prevedendo spazi destinati ad attrezzature, verde e parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli di cui all'art. 38 della L.R.21/1973, in misura di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale. Ai fini dell'attuazione di tali interventi è concesso un aumento di volumetria premiale pari al 30% della capacità edificatoria prevista nel programma costruttivo.

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

#### Art. 28

##### *Sottozone CT – Aree turistico-ricettive*

*(Modificato come da emendamento approvato con Delibera C.C. n. 33 del 30/04/2019)*

Sono così classificate le aree, localizzate nella fascia costiera orientale, già classificate zone CT1 dal previgente PRG, e destinate alle attività turistiche ricettive ed ai servizi ad esse connesse.

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

a) destinazioni ammesse: esercizi ricettivi a gestione unitaria, quali villaggi turistici, alberghi, pensioni, case a rotazione, parchi di campeggio, ogni altra tipologia di attività ricettiva prevista dall'art.3 della L.R. 27/1996, impianti per lo sport ed il tempo libero, impianti ricreativi e per la cura del corpo; edilizia residenziale stagionale.

b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq per le costruzioni di edilizia residenziale; per la realizzazione di esercizi ricettivi a gestione unitaria l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,75 mc/mq, elevabile sino a 1,00 mc/mq per la realizzazione di complessi alberghieri monoblocco;

c) altezza massima m. 7,00 con non più di due piani fuori terra per le costruzioni di edilizia residenziale; per la realizzazione di esercizi ricettivi a gestione unitaria altezza massima m. 7,50 con non più di due piani fuori terra, elevabile a 10,50 con tre piani fuori terra nel caso di complessi alberghieri monoblocco;

d) rapporto di copertura non superiore al 20%;

e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 10.0 ovvero in aderenza se preesiste una parete cieca o nel caso di costruzioni a schiera; tra pareti finestrate m. 10,0; per costruzioni di edilizia residenziale, la distanza minima dai confini interni sarà di m. 5,0;

f) la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale sarà non inferiore a m. 10.0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq.

All'interno di tale ambito, può essere destinata alla realizzazione di edilizia residenziale una superficie territoriale non superiore al 40% dell'intera superficie; la restante parte deve essere destinata alla realizzazione di complessi ricettivi a gestione unitaria.

In ciascuno dei due sub ambiti, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 24 mq. per ogni 100 mc di costruzione.

Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i

filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con un indice di fabbricabilità fondiario complessivo, computato tenendo conto dell'esistente, non superiore a mc/mq 0,35, altezza non superiore a m. 7,50 e un distacco minimo di m. 5 dai confini interni ed i m. 10,00 dalle strade.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 8,00, nei lotti coincidenti con una particella catastale già esistente alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici fondiari e dei parametri specificati nel precedente comma, con destinazione d'uso totalmente per esercizi ricettivi a gestione unitaria o totalmente per edilizia residenziale stagionale.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente nella zonizzazione del PRG, i piani di lottizzazione già convenzionati, nonché i piani di lottizzazione che risulteranno approvati alla data di approvazione del PRG, a condizione che le opere di urbanizzazione in essi previste vengano completate entro tre anni da tale data.

#### Art. 29

##### *Ambito di trasformazione perequativa*

E' definito "ambito di trasformazione perequativa" un vasto comprensorio, localizzato ad est del territorio comunale, all'interno del quale ricadono zone destinate ad attrezzature di interesse generale e zone destinate alla realizzazione di insediamenti di tipo commerciale, artigianale, turistico alberghiero, sportivo privato, sociale privato.

Le previsioni del PRG per tali ambiti si attuano a mezzo di Piani di Utilizzazione, aventi la natura di piani attuativi del PRG, redatti nel rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

La superficie minima di intervento urbanistico è fissata in mq. 20.000. Almeno il 40% di tale superficie deve essere ceduta al comune per la realizzazione di attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse pubblico. La parte da destinare alla realizzazione di tali attrezzature deve ricadere all'interno delle zone specificamente indicate negli elaborati del PRG come zone F e può anche non essere in continuità territoriale con la restante parte dell'area sottoposta al Piano di utilizzazione.

---

L'indice di fabbricabilità territoriale, calcolato con riferimento all'intera superficie di intervento urbanistico, è fissato in 0,30 mc/mq.

Tale indice, attraverso la cessione di aree in misura superiore alla minima prevista e sino al 70%, può essere incrementato nella misura di 0,015 mc/mq per ogni punto percentuale aggiuntivo rispetto al 40%, sino al limite superiore assoluto di 0,75 mc/mq.

E' facoltà del proponente del piano di utilizzazione prevedere, in luogo della cessione al comune delle aree vincolate, la realizzazione delle opere pubbliche in esse previste e la loro gestione con le modalità specificate nel successivo art. 50.

La utilizzazione edificatoria della parte dell'area di intervento urbanistico non destinata ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è regolata dalle seguenti norme:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria comunque non superiore a 1,00 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 8,50 con non più di due piani fuori terra;
- d) rapporto di copertura non superiore a 1/3;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

Nel rispetto degli indici indicati nei precedenti punti è consentita la realizzazione di insediamenti di tipo commerciale, artigianale, turistico, sportivo privato, sociale privato; la realizzazione di complessi ricettivi è ammessa a condizione che sia previste la gestione unitaria del complesso e che il proponente si impegni a non procedere al frazionamento ed alla vendita per parti del complesso.

Gli insediamenti devono essere per quanto possibile a ridosso della viabilità perimetrale ma in ogni caso devono essere accessibili da strade esistenti, ovvero da viabilità pubblica che il proponente si impegna a realizzare contestualmente alla realizzazione del complesso.

All'interno dell'area devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento da realizzare; precisamente devono essere realizzate le infrastrutture a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica), nonché spazi di verde e parcheggio pubblico aventi una superficie non inferiore al 10% dell'estensione totale dell'area interessata dall'intervento edificatorio.

---

L'ambito dell'insediamento da edificare deve essere interamente circoscritto da alberi di alto fusto in modo formare una recinzione alberata.

Nel caso di aree contenenti chiuse delimitate da muri a secco o manufatti rurali di antica formazione devono essere altresì rispettate le seguenti prescrizioni:

- la partitura delle chiuse dovrà rimanere inalterata ed i muri a secco mantenuti e, ove fatiscenti, restaurati;
- i manufatti rurali preesistenti devono essere recuperati secondo la logica della conservazione formale e tipologica, ivi comprese le aree di pertinenza; tali manufatti e le loro pertinenze (cortili, bagli, orti etc.), non vanno considerati ai fini del calcolo dei volumi ammissibili nel piano di utilizzo, anche se utilizzabili all'interno dell'intervento;
- i nuovi manufatti devono essere realizzati con i caratteri dell'architettura tradizionale ed inseriti all'interno di una chiusa esistente;
- eventuali recinzioni all'interno delle chiuse preesistenti, ove occorrenti, devono essere realizzate con muri a secco oppure con muratura di pietrame calcareo con i caratteri formali del muro a secco.

Il Piano di utilizzazione perequativo dovrà avere i contenuti di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

L'area da vincolare e cedere per la realizzazione delle attrezzature deve essere localizzata, nell'ambito del Piano di utilizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. L'Ufficio potrà richiedere una diversa dislocazione dell'area da cedere al comune in modo che la stessa sia funzionale all'interesse pubblico ed alle eventuali esigenze del comune, nonché servita dalle necessarie infrastrutture viarie.

A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia.

Il Piano di utilizzazione è approvato dal Consiglio comunale, a seguito di nulla del Genio civile ex art. 13 della L. 64/1964 e del parere della competente Soprintendenza, se dovuto.

Al piano di utilizzazione deve essere allegato lo schema di convenzione da stipulare tra le parti per la cessione delle aree e per la realizzazione del complesso.

Le aree ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione perequativa non interessate dai Piani di utilizzazione, sono assimilate a zone E2 e sono regolate, salvo quanto di seguito specificato, dalle relative norme.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani di lottizzazione già convenzionati,

---

nonché i piani di lottizzazione che risulteranno approvati alla data di approvazione del presente piano.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché cambiamenti di destinazione d'uso.

### Art. 30

#### *Servizi della residenza*

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

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private, secondo quanto specificato nel successivo art. 50.

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

S - Attrezzature scolastiche

R - Attrezzature religiose

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde attrezzato

P - Parcheggi

A- Generiche.

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

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

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

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al

---

30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

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

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

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

Nel verde attrezzato (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. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

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

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

Nelle aree destinate ad attrezzature generiche (A) possono essere realizzate attrezzature di interesse collettivo, attrezzature a verde e

parcheggi. In tali aree l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui al successivo articolo.

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

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

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

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

#### Art. 31

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

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

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

Il Piano dovrà prevedere la realizzazione di luoghi di aggregazione funzionale e spazi attrezzati per il turismo balneare e per il tempo libero.

---

Nelle restanti parti di territorio costiero, il Piano dovrà prevedere interventi di rinaturazione e di ripristino delle caratteristiche di naturalità. Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo e dovranno tener conto, ove applicabili, delle Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del demanio marittimo approvate con DARTA del 25 maggio 2006, in attuazione della L.R. 15/2005.

#### Art.32

##### *Zone D*

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

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D1, D2, D3, D4.

Zone D1 - Aree produttive esistenti

Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

Zona D3 - Aree per attività commerciali

Zona D4 - Aree per il turismo portuale.

Ove non diversamente specificato, i piani attuativi nelle suddette zone possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

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

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

#### Art.33

##### *Zone D1 - Aree produttive esistenti*

Sono così classificate le aree, localizzate in prossimità dell'ingresso autostradale, interessate dalla presenza di impianti industriali ed artigianali, classificate come zone D1 nel previgente PRG.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente, nonché nuove destinazioni d'uso,

ad eccezione di quelle residenziali stabili, nel rispetto delle prescrizioni specifiche riguardanti le nuove destinazioni.

#### Art.34

##### *Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato*

Sono così classificate le aree, già classificate zona D2 nel previgente PRG, prevalentemente destinate alla realizzazione di nuovi impianti artigianali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
- b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di merce all'ingrosso;
- d) officine di riparazione autoveicoli;
- e) attrezzature sportive e zone di verde pubblico ed attrezzato;
- i) parcheggi;
- j) attrezzature ricettive e di ristoro;
- g) servizi di interesse collettivo.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.10,00, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) distanza dai confini interni del lotto m.10.0; è ammessa, sui confini interni del lotto, la costruzione di volumi non eccedenti complessivamente i 100 mc. di altezza non superiore a m. 3, destinati a servizi ed impianti tecnologici;
- 5) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- 6) lotto minimo mq.2.500.

All'interno di ciascun lotto, nel caso di destinazioni di cui ai superiori punti a) e b), possono essere previsti, fermi restando i precedenti indici e parametri, spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

All'interno della zona D2, in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

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

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti punti da 2 a 5, con un indice di densità fondiario comunque non superiore a 2 mc/mq.

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

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 10,00, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati. Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art.35

##### *Zone D3 - Aree per attività commerciali*

Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività commerciali della media e grande distribuzione, centri commerciali;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, rimesse, uffici e sale espositive;
- d) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- e) officine di riparazione autoveicoli;
- f) attrezzature sportive e zone di verde pubblico ed attrezzato;
- g) parcheggi;
- h) attrezzature ricettive e di ristoro;
- i) servizi di interesse collettivo.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, ovvero alla intera sottozona, se inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- 3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8;
- 5) lotto minimo mq.1000.

All'interno dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, in aggiunta agli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 2.04.1968, nel rispetto delle destinazioni sopraelencate, potranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

All'interno delle zone D3, in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti. A tale quantità vanno aggiunte quelle necessarie per i parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al successivo Titolo VI.

All'interno di ciascun lotto va comunque vincolata a parcheggi una superficie pari a 1/10 della volumetria realizzata.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti punti da 2 a 4, con un indice di densità fondiario comunque non superiore a 2 mc/mq.

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

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 10,00, nei lotti formati da particelle catastali già esistenti alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti punti da 2 a 4, con un indice di densità fondiario comunque non superiore a 2 mc/mq. Il rilascio della concessione in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art.36

#### *Zone D4 - Aree per il turismo portuale*

---

Le sottozone D4 sono specificatamente destinate a funzioni centrali, di tipo direzionale e commerciale nonché a funzioni di ricettività turistica finalizzate allo sviluppo del turismo portuale.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) uffici pubblici e privati e sedi di enti pubblici e privati;
- b) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- c) strutture turistico-ricettive specificate nell'art.3, commi 3,4,6 della L.R. 27/1996 e s.m.i.;
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale espositive;
- e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni;
- f) ristoranti, bar, esercizi pubblici;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

Fatto salvo quanto successivamente specificato, l'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad una superficie non inferiore a 10.000 mq., redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,75 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- 3) distanza delle costruzioni dalle strade m.10, fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- 4) distanza minima delle costruzioni dai confini m.10; tra le costruzioni ubicate in lotti diversi m.20.

All'interno della zona D4, in sede di pianificazione esecutiva, vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva; nel caso di destinazioni direzionali e commerciali vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti punti da 2 a 4, con un indice di densità fondiario comunque non superiore a 1 mc/mq.

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

## Art. 37

*Zone E – Aree agricole*

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

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

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

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

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

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

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

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

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e

ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

Le coperture a protezione delle colture, quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione; sono viceversa da assimilare a fabbricati rurali le serre stabili, realizzate con strutture stabilmente infisse al suolo.

All'interno delle zone di verde agricolo ricadono taluni manufatti di particolare interesse storico-documentativo identificati nella zonizzazione di progetto con una apposita simbologia (campitura rossa), ai quali si applicano le disposizioni specificate nel precedente art. 12.

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

#### Art. 38

##### *Sottozone E1 - Aree agricole con urbanizzazione rada*

Sono le parti di territorio comunale essenzialmente destinate alla produzione agricola, ma interessate da processi di urbanizzazione a diverso stadio di sviluppo.

Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 3% dell'area impegnata per l'intervento;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78 e succ. mod. ed integr.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività

---

produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorchè siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo di m.10 dai confini e dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie utile e comunque all'1,5% dell'area complessivamente impegnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campi sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra locale di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti, se non nei casi previsti dalla legge;

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

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

---

mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico ambientale indicati negli elaborati progettuali.

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

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

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

i) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

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

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

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

#### Art. 39

##### *Sottozone E2 - Aree agricole soggette a tutela*

Sono le parti del territorio destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, nelle quali, in relazione alle particolari caratteristiche geomorfologiche ovvero per la presenza di elementi di interesse naturalistico, storico o paesaggistico, vanno perseguiti obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica e di equilibrio ecologico e naturale.

Nelle sottozone E2, oltre alle attività di coltivazione del terreno, praticate con tecniche che non comportino trasformazioni irreversibili delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni, è consentita la realizzazione dei seguenti manufatti:

- 
- 1) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 15 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 5,50 metri con non più di una elevazione fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/100 dell'area impegnata per l'intervento;
  - 2) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali e turistici;
  - c) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.01 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.10, e di m. 15 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.4,50 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a uno;
  - d) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto c); 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; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;
  - e) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali esistenti, 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;
  - f) interventi di tipo idraulico-forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Nel caso di fondo agricolo ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2 è consentito l'asservimento delle intere superfici delle particelle catastali, ma in tal caso l'ubicazione di qualsiasi tipo di costruzione va posta nella zona E1.

Nelle zone E2 sottoposte a tutela paesaggistica di livello 1 e 2, nel Piano Territoriale paesistico della provincia di Ragusa, l'edificazione di cui ai precedenti punti da a) ad f) è consentita nel rigoroso rispetto del carattere insediativo rurale, definito nello stesso piano; nelle aree di livello 3 è

---

vietata qualsivoglia attività edilizia, ad eccezione degli interventi di manutenzione, restauro, valorizzazione paesaggistico - ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione del patrimonio edilizio esistente e dei beni culturali.

#### Art. 40

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

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

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

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

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

- F1 - Attrezzature cimiteriali.
- F2 - Attrezzature per la istruzione superiore.
- F3 - Impianti tecnologici ed annonari.
- F4 - Impianti tecnici urbani.
- F5 - Attrezzature amministrative e socioculturali
- F6 - Attrezzature polifunzionali.
- F7 - Impianti ed attrezzature per lo sport.
- F8 - Parco attrezzato.

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

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

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

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

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

**F3 – Impianti tecnologici ed annonari.** All'interno di tali sottozone è consentita la realizzazione di edifici con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10, da destinare ad attrezzature per la logistica e l'annona. Nell'ambito delle zone F3 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.

**F4 – 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, impianti solari e fotovoltaici, 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.

**F5 – Attrezzature amministrative e socioculturali.** All'interno di tali zone è consentita la realizzazione di edifici con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10, destinati ad attrezzature amministrative, sociali, culturali e del tempo libero. Nell'ambito delle sottozone F5 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.

**F6 – Aree polivalenti.** Sono destinate alla realizzazione di un complesso di opere che consentano diverse utilizzazioni tra loro integrate, quali parcheggi di interscambio modale per i periodi di massima affluenza esterna, aree per spettacoli viaggianti ed estivi, aree per il mercato periodico e fiere espositive, aree per la protezione civile, attrezzature sociosanitarie e simili. Il progetto di sistemazione, esteso all'intera area, dovrà assicurare la possibilità di svolgimento delle destinazioni previste;

---

a tal fine potrà ammettersi la realizzazione di edifici di supporto alle attività da svolgere nei limiti di 0,05 mc/mq.

**F7 – Impianti ed attrezzature per lo sport.** E' prevista la realizzazione di campi sportivi e spazi per attività sportive e ricreative all'aperto; 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; è ammessa la realizzazione di edifici di supporto alle attività sportive, quali spogliatoi, servizi igienici, sale di riunione e simili nel limite di 0,50 mc/mq.

**F8 – Parco attrezzato.** Nella realizzazione del parco va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici (corsi d'acqua, scarpate stradali, ecc.) con la vegetazione spontanea delle campagne.

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 autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.

Le informazioni fornite dalle indagini di cui al precedente comma costituiranno un vincolo al progetto del parco, che dovrà farsi carico di salvaguardare le specie arboree ed arbustive autoctone preesistenti, anche con adeguate operazioni di manutenzione, nonché le formazioni erbacee di interesse vegetazionale e le entità floristiche di pregio (specie rare o protette, ecc.). Tale salvaguardia che va realizzata lasciando ampi spazi indisturbati alla evoluzione spontanea delle piante specialmente in prossimità dei corridoi ecologici eventualmente presenti, deve comunque essere realizzata anche in assenza di ambiti di particolare valore ambientale per mantenere comunque una certa diversità floristica, in quanto gli spazi verdi in ambito urbano possono rivestire, oltre a quello naturalistico in se, un notevole interesse didattico e culturale per la possibilità che offrono di educazione ambientale per i cittadini in genere. I nuovi impianti arborei, arbustivi ed erbacei saranno previsti esclusivamente con specie autoctone sulla scorta dello studio floristico e

vegetazionale e previa individuazione della serie dinamica della vegetazione potenziale di riferimento.

Nell'ambito del Parco attrezzato possono essere realizzati, nelle parti marginali sulla viabilità pubblica e comunque di minore interesse naturalistico, parcheggi di interscambio, aree per spettacoli viaggianti ed estivi, aree per il mercato periodico e fiere espositive e simili.

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

Parimenti gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogati, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Sono comunque fatti salvi i progetti riguardanti le zone F, anche di massima, già approvati alla data di adozione del PRG.

#### Art. 41

##### *Interventi sulla viabilità esistente*

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

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

#### Art. 42

##### *Nuova viabilità extraurbana e verde stradale*

I tracciati di progetto delle nuove strade extraurbane indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, limitate variazioni planimetriche,

purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel PRG.

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

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

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;

- il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;

- la variazione riguardi esclusivamente zone E del PRG;

- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;

- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.

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

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

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

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

#### Art. 43

#### *Vincoli discendenti dallo studio geologico*

*(Modificato come da emendamento approvato con Delibera C.C. n. 33 del 30/04/2019)*

Nello studio geologico di supporto al Piano vengono individuate alcune parti del territorio comunale che, per le loro caratteristiche di vulnerabilità geomorfologia o idrogeologica, devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

In particolare nelle parti del territorio comunale interessate da “*frane di crollo e di smottamento*”, individuate negli elaborati di progetto con campitura piena di colore grigio scuro, è vietata qualsiasi attività edilizia, ad esclusione della manutenzione degli edifici esistenti.

Altresì, nelle parti del territorio comunale interessate da "assi drenanti", individuati negli elaborati di progetto anch'essi con campitura piena di colore grigio scuro, definite in legenda nella carta della pericolosità geologica ed identificabili nelle cartografie di base, uno studio idraulico di dettaglio deve essere fatto, prima della eventuale costruzione di edifici, da un professionista competente che dimostri in caso di eccezionali eventi meteorici, tali da trasformare le linee degli assi drenanti in sezioni a rive piene, la non criticità che eventuali edificazioni potrebbero portare per l'equilibrio idrografico e idrogeologico del bacino sotteso. Sotto queste condizioni la zona presenta le caratteristiche per l'edificazione. L'asse drenante può essere individuato nel dettaglio considerando i punti più depressi del bacino, coincidenti con la direttrice del corso d'acqua principale (lungo l'area delle "alluvioni").

Deve comunque essere osservata una fascia di rispetto da determinare caso per caso dal medesimo studio idraulico di dettaglio in funzione dell'importanza delle aste. In nessun caso, deve essere consentita la copertura dei corsi d'acqua (anche se torrentizi) mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

Le eventuali opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera.

La larghezza dell'opera non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.

In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche se parziale, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.

Lo studio PAI della Regione Siciliana, se considerato prodromico agli studi di dettaglio comunali, darà le prescrizioni sulle zone di pericolosità idraulica.

Nelle parti del territorio "potenzialmente dissestabili, potenzialmente soggette ad allagamenti o interessate da ristagni d'acqua", indicate negli elaborati di progetto con campitura piena di colore grigio chiaro, le opere edilizie, ove consentite in base alla zonizzazione del PRG, devono essere provviste di opportune opere di drenaggio e la loro realizzazione deve essere preceduta da adeguati studi di dettaglio.

Infine è vietata qualsiasi attività edilizia lungo le faglie geologiche individuate negli elaborati di progetto e per una fascia cautelativa di m. 10 per lato. All'interno dell'area urbana, dove l'andamento delle faglie è semplicemente presunto, non opera il vincolo di inedificabilità, ma qualsiasi intervento edilizio che preveda la realizzazione di nuove costruzioni deve essere preceduto da specifiche indagini geologiche volte ad escludere la presenza delle faglie.

#### Art. 44

##### *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 cimiteriale.** Nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per

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

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

**C) Fasce di rispetto stradali e ferroviarie.** 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.

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 è altresì istituita una fascia di rispetto della linea ferrata dell'ampiezza di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; all'interno di tale fascia l'attività urbanistica è regolamentata dalla stessa legge.

**D) Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio sottoposte a vincolo paesaggistico, nelle more della definitiva approvazione del Piano Territoriale Paesistico, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

**E) Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico diretto ed indiretto e di interesse architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo. L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano in queste aree, ove ammessa, è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

**F) Vincolo 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.

**G) 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.

**H) 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.

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

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

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

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

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

**M) Fascia di rispetto del demanio marittimo.** Ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione approvato con R.D. 30.03.1942 n. 327, l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare è sottoposta all'autorizzazione della Capitaneria di Porto territoriale.

**N) Fasce costiere.** In applicazione della L.R. 12.06.1976 n. 78, al fine di favorire lo sviluppo del turismo nella regione siciliana, è imposto un vincolo di inedificabilità assoluta entro la fascia di 150 metri dalla battigia (art. 15, lettera a) per tutte le zone diverse dalle A e B; ai sensi del medesimo articolo 15, lettere b) e c), l'indice di densità territoriale massima entro la fascia di 500 metri e di 1000 metri dalla battigia è

determinato rispettivamente in 0,75 mc/mq e 1,5 mc/mq. Queste ultime limitazioni si applicano al di fuori delle zone A e B del PRG.

**O) Vincolo di tutela degli acquiferi.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236 e s.m.i, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato. Potranno ulteriormente essere adottate dall'Autorità comunale, con apposita Ordinanza, misure per tutelare adeguatamente i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde, prevedendo zone di protezione.

**P) 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.

#### Art. 45

##### *Corridoi ecologici*

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

Per tale ragione in tali ambiti le recinzioni, ove indispensabili, devono essere realizzati con reti metalliche a maglie larghe o paletti in legno con esclusione di muri pieni o materiali continui in genere.

Nel caso in cui tali corridoi interessino zone sottoposte a pianificazione attuativa, nell'ambito dei corridoi ecologici devono essere localizzati di preferenza gli spazi a verde pubblico di cui al D.M. 2/04/1968.

#### Art. 46

##### *Ambito di riqualificazione formale e funzionale*

E' così definito il fronte a mare occidentale della città, che deve essere sottoposto ad un complessivo progetto di riqualificazione formale e funzionale.

#### Art. 47

##### *Ambito di sviluppo della portualità turistica*

Al fine di favorire lo sviluppo della portualità turistica, è identificato nel PRG uno specifico ambito all'interno del quale può attuarsi un insieme coordinato di interventi che vanno dall'ampliamento del porto turistico esistente alla realizzazione di servizi a terra per la nautica da diporto sino alla realizzazione di alberghi e strutture ricettive in genere.

Per l'attuazione di tale progetto, in considerazione dell'elevato interesse strategico che la sua realizzazione può avere ai fini del rilancio economico del paese, possono attivarsi le procedure di deroga previste dalla vigente normativa che consentano una organica sistemazione sia delle aree di proprietà demaniali che delle aree retrostanti comprese all'interno dei vincoli stabiliti dalle lett. a) e b) dell'art. 15 della L.R. 78/1976.

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

Art. 48

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

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

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

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

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

Art. 49

*Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

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

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

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

Art. 50

*Modalità di attuazione dei servizi*

I servizi residenziali e le attrezzature di interesse generale, a meno che non sia diversamente specificato nei precedenti articoli, possono essere

progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

In particolare le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità ovvero cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private;
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate.

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

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

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

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

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

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire 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 con i quali sia stato sottoscritto un accordo, comprese nelle sottozone C1, C2, C4, C5 e CT 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, compatibilmente con il rispetto dei vincoli di legge, può essere aumentato nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree di proprietà dello stesso privato comprese nell'ambito di perequazione del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute.

#### Art. 51

##### *Distributori di carburante per autotrazione*

Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione esistenti all'interno delle zone A di centro storico nonché quelli costituenti intralcio, pericolo o comunque ostacolo per la circolazione stradale e quelli che risultano incompatibili con la ristrutturazione della rete viaria prevista dal PRG, dovranno essere trasferiti preferenzialmente nelle zone D del PRG ovvero in aree ricadenti entro la fascia di rispetto di attrezzature stradali, ad esclusione delle zone E2.

#### Art 52

##### *Strutture ed impianti tecnologici*

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione 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 verde agricolo i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

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

#### Art. 53

##### *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. 54

##### *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. 55

##### *Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

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

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

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

In aggiunta agli sgravi tariffari e fiscali consentiti dalla normativa vigente, per gli interventi edilizi che prevedano forme di risparmio energetico che rispettano determinati livelli di prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale, attestati da idonea certificazione, può essere

prevista la riduzione del contributo di concessione in misura non superiore al 20 per cento.

Art. 56

*Demanio dello Stato*

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

TITOLO V  
**MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE  
ZONE A**

Art. 57

*Ambito di applicazione delle Norme*

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

Art. 58

*Incentivazione delle attività economiche*

Al fine di incentivare le attività economiche, nelle parti del centro storico prospicienti sugli assi indicati nell'elaborato n. 17 come "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 nelle presenti norme.

Per le necessità connesse al recupero e la rifunzionalizzazione per attività economiche di edifici esistenti possono altresì prevedersi opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente. Sono da considerare in particolare derogabili, per giustificate ragioni connesse alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione, le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

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

Art. 59

*Modalità di intervento sulle aree edificate*

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

- **Conservazione**, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo.

- **Trasformazione conservativa**, comprendente gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice, ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale, ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.

Le modalità di intervento ammesse per ciascuna unità edilizia e per ciascun ambito sono specificate nell'elaborato n. 17 alla scala 1:1.000.

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

## Art. 60

### *Conservazione*

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

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

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

## Art. 61

### *Manutenzione ordinaria*

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

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

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, 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) gli interventi di risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai, balconi, ...) e verticali ammalorate per il distacco del copriferro o altri fenomeni di ordinario degrado;
- 7) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

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

L'intervento di manutenzione ordinaria, in quanto non può comportare alcuna innovazione sostanziale rispetto alla configurazione architettonica esterna dell'immobile, non è soggetto ad alcuna autorizzazione né comunicazione.

## Art. 62

### *Manutenzione straordinaria*

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

Sono compresi in questa categoria:

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

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

- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;
- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- la realizzazione di vespai e scannafossi.

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

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

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

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

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

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

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

L'intervento di manutenzione straordinaria è soggetto ad autorizzazione edilizia.

#### Art. 63

##### *Opere interne*

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

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

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

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

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

4) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano,

serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi 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.

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

La realizzazione di opere interne nelle unità edilizie soggette a vincolo monumentale ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali resta subordinata alla autorizzazione edilizia comunale che verrà rilasciata previa acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB. CC. AA.; se l'immobile è solo parzialmente vincolato, la procedura sopradescritta riguarda soltanto la parte vincolata.

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.

Salvo quanto prescritto al penultimo comma per le unità edilizie soggette a vincolo monumentale, gli interventi rientranti in questa sottocategoria sono soggetti a comunicazione.

#### Art. 64

##### *Restauro*

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

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico. Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

Gli interventi rientranti in tale sottocategoria sono soggetti a concessione edilizia.

## Art. 65

### *Risanamento conservativo*

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

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

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.

Gli interventi rientranti in tale sottocategoria sono soggetti a concessione edilizia.

#### Art. 66

##### *Trasformazione conservativa*

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

a) Ristrutturazione edilizia semplice;

b) Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale;

c) Ripristino;

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 nell'elaborato 17, per singolo permesso di costruire (concessione edilizia o forme alternative ad essa previste dalla normativa vigente).

#### Art. 67

##### *Ristrutturazione edilizia semplice*

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

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

Gli interventi di ristrutturazione semplice non possono 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; è parimenti ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;
- 2) 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;
- 3) sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
- 4) è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
- 5) sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché 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;
- 6) 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;
- 7) gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, sono ammessi a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- 8) 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. 50, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;
- 9) 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 2/5 della larghezza del fronte della unità edilizia;
- 10) 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;
- 11) 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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.

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

a) i volumi in ampliamento possono essere realizzati nelle aree libere pertinenziali interne al lotto ovvero sopraelevando edifici o parti di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra, comunque non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

b) i nuovi volumi devono armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio esistente;

c) il rapporto di copertura nel lotto, calcolato tenendo conto delle superfici coperte esistenti, non può superare il valore di 2/3;

d) l'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq;

e) ove i nuovi volumi non siano realizzati a confine, con parete cieca, deve essere garantita una distanza minima di m. 5 dai confini interni del lotto e comunque di 10 m. dalle eventuali pareti finestrate esistenti in lotti finitimi;

f) l'altezza massima non può in ogni caso superare i m. 7.

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

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 ristrutturazione edilizia, nel caso in cui lo stato di conservazione dell'immobile non ne consenta il recupero statico, possono comportare anche la demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia esistente, ai sensi di quanto disposto dalla L. 443/2001 e chiarito dalla Circolare Ministeriale 7 agosto 2003, n.4174/316/26, purchè non vengano variate la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente e le caratteristiche formali ed architettoniche vengano

uniformate alle indicazioni specificate nelle presenti norme.  
Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente.

#### Art. 68

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

La ristrutturazione con riallineamento verticale configura un insieme di interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti nonché la realizzazione di nuovi volumi. Tale modalità di intervento riguarda esclusivamente gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile, individuati nell'elaborato n. 17.

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:

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

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

- la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2,40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi artt. 74 e 75.

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

#### Art. 69

##### *Vincolo dei fronti*

Quando specificato negli elaborati progettuali (elaborato n. 17), per i fronti indicati con linea 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. 70*

##### *Ripristino*

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

Il ripristino deve avvenire, ove le caratteristiche dell'edificio preesistente siano esattamente documentabili, nel rispetto della volumetria preesistente e dell'altezza massima del fronte su strada, determinata dall'intersezione del piano della parete verticale esterna con il piano estradossale del solaio di copertura.

Ove non risulti possibile documentare la consistenza dell'edificio preesistente, il volume realizzabile deve determinarsi nel rispetto di un indice di edificabilità di 5 mc/mq rapportato alla superficie del lotto.

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

1. le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti preesistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; ove questi non siano documentabili occorrerà far riferimento agli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
2. devono essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti quali archi e volte in pietra, portali e simili;
3. le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
4. è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 50% della superficie dell'unità edilizia;
5. l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
6. gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

#### *Art. 71*

##### *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.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, oltre che attraverso la approvazione di piani di recupero urbano di cui all'articolo 85, 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. 72

### *Ristrutturazione urbanistica*

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

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

Le previsioni dei piani esecutivi possono discostarsi dalle indicazioni di intervento specificate, per ciascuna unità edilizia, nell'elaborato n. 17, ad eccezione delle indicazioni relative al risanamento conservativo, che vanno considerate non modificabili; vanno comunque rispettate, in aggiunta a quanto specificato nell'art. 20, lett. e) della L.R. 71/1978, 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 art. 85;
- 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 inediti o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;
- le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada e delle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con

quelli della tradizione costruttiva locale, secondo le modalità specificate nei successivi artt. 76 e 77.

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

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nel successivo art. 85.

#### Art. 73

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

Si distinguono:

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

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

#### Art. 74

##### *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 destinazione d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i

materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.

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

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

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

#### Art. 75

##### *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. 76

### *Modalità di intervento sugli edifici esistenti*

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

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

- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
  - la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
  - il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.
- Nell'ambito delle zone A le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio per più di 15 cm.
- Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura.
- Non sono ammesse insegne a bandiera, né altre forme di installazioni pubblicitarie fisse, diverse da quelle sopradescritte.

#### Art. 77

##### *Coloritura dei prospetti*

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

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

- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti 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. 78

##### *Unità minima di intervento*

Le previsioni di intervento relative al patrimonio edilizio si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie, come individuate nell'elaborato n. 17.

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 concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Sono da intendere in ogni caso meramente ricognitive e prive di valore vincolante le indicazioni relative alla consistenza del patrimonio edilizio riportate negli elaborati n. 12 e 13.

#### Art. 79

##### *Interventi per stralci funzionali*

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

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

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

Sulle controproposte esprime parere motivato la Commissione Edilizia. E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti, che dovranno essere approvate dalla C.E.

## Art. 80

### *Modalità di intervento*

Per ogni unità edilizia ricadente nel perimetro del piano è indicata nell'elaborato di progetto n. 17 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 singola concessione/autorizzazione, 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. 81

### *Modalità di attuazione dei servizi*

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire 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 comunque in misura non superiore a 2 mq. per ogni mq. di area ceduta da compensare.

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 aree edificabili del PRG vigente, 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 in misura determinata in base al valore venale degli immobili da acquisire, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

## Art. 82

### *Norme igienico-sanitarie*

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da sottoporre ad interventi di recupero con le modalità specificate nel precedente art. 9, 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. 83

##### *Pareri*

Sono da assoggettare al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali i progetti degli interventi da eseguirsi per singola concessione esclusivamente nel caso in cui tali interventi riguardino immobili vincolati ai sensi del vigente Codice dei Beni culturali.

#### Art. 84

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

Nel caso in cui si verificano crolli durante l'attuazione del piano, la ricostruzione, ove non vietata dalle presenti norme, deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, secondo i criteri propri del ripristino filologico; negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nell'art. 20 delle presenti norme.

#### Art. 85

##### *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"; dietro parere favorevole preventivo della Commissione Edilizia comunale 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 40% della superficie totale dell'ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.

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

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

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

## Art. 86

### *Contenuti dei piani esecutivi*

All'interno dei Piani esecutivi dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia esistente nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) i lotti da destinare a nuova edificazione;
- e) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- f) gli eventuali spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- g) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- h) nel caso di piani di iniziativa privata, criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- i) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;

l) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;  
m) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.

Art. 87

*Contributi ai privati*

Per la realizzazione, da parte dei privati proprietari, degli interventi indicati nei precedenti articoli 76 e 77, potranno essere concessi contributi in conto interesse o in conto capitale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

Art. 88

*Poteri sostitutivi*

Al fine di garantire l'attuazione dei Piani esecutivi l'Amministrazione comunale può invitare i proprietari di immobili degradati ed inutilizzati a procedere entro un termine assegnato al recupero dell'immobile in conformità alle previsioni del piano. Trascorso infruttuosamente tale termine, dietro ulteriore diffida ad intervenire, l'Amministrazione comunale si sostituisce al privato proprietario, acquisendo la proprietà dell'immobile attraverso l'espropriazione per pubblica utilità.

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

Art. 89

*Unità minima di intervento*

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

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

## TITOLO VI NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Art. 90

#### *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. 91

#### *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 succ.mod.

### Art. 92

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

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

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

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

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

### Art. 93

#### *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:

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

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

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

#### Art. 94

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

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

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

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

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

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

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

preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;

4) in ogni caso nelle zone A e B0a.

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

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

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

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

#### Art. 95

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

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

a) realizzare una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del servizio da rendere al consumatore;

b) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzazione dell'attività commerciale specie nei quartieri meno favoriti, in modo da ottenere un ambiente idoneo allo sviluppo;

c) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole imprese anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali prevedendo eventuali forme di incentivazione.

#### Art. 96

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

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

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;

- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;

- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;

- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;

- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

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

#### Art. 97

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

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

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

#### Art. 98

##### *Affissioni*

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

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

#### Art.99

##### *Carico e scarico merci*

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

## TITOLO VII NORME TRANSITORIE

### Art. 100

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

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

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

### Art. 101

#### *Misure di salvaguardia*

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

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

TITOLO VIII  
**PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAL  
PIANO PAESAGGISTICO**

Art. 102

*Norme generali*

Nelle aree qualificate come “beni paesaggistici” regolamentate dal Piano Paesaggistico vigente, si applicano le previsioni della Variante generale del PRG con le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano paesaggistico vigente.

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Art.103

*Validità delle presenti prescrizioni*

Le prescrizioni di seguito riportate sono suscettibili di modifica nel caso di revisione dell'apparato normativo del Piano paesaggistico vigente.

In tal caso le Norme del Piano paesaggistico prevalgono e sostituiscono le prescrizioni di seguito riportate, che fanno riferimento al Piano approvato nel 2016.

Art.104

*Aree con livello di tutela 1*

*Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle aree individuate quali zone E dal PRG è consentita la realizzazione di edifici da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, nonché la realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i.

Sono altresì consentite le eventuali varianti al PRG esclusivamente finalizzate alla realizzazione di attività produttive, secondo quanto previsto dagli artt. 35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.

Art.105

*Aree con livello di tutela 1*

*Centro storico di Pozzallo e relative aree urbane. Aree di interesse  
archeologico comprese*

I progetti delle opere che modificano l'aspetto esteriore degli edifici ricadenti in tali zone devono rispettare gli indirizzi di cui all'art. 16 delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico.

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di interesse storico-artistico, mirata al recupero del significato e del ruolo della centro e del rapporto città - paesaggio;
- mantenimento-recupero dei caratteri di qualità diffusa dell'edilizia in centro storico, delle tipologie, degli elementi decorativi;
- valorizzazione dei rapporti di margine centro-contesto paesistico.

Art.106

*Aree con livello di tutela 1*  
*Aree di interesse archeologico*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche;
- tutela secondo quanto previsto dalla normativa specificata dalle Norme per la componente "Archeologia".

Art.107

*Aree con livello di tutela 1*  
*Paesaggio costiero*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- recupero paesaggistico e riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde, viali alberati, e di recupero paesaggistico con particolare attenzione all'utilizzo delle tecniche e materiali tradizionali dei rivestimenti delle cortine architettoniche;
- miglioramento paesaggistico e potenziamento della rete ecologica tramite la previsione di fasce perimetrali di alberi di alto fusto appartenenti alla vegetazione autoctona e/o storicizzata.

Art.108

*Aree con livello di tutela 1*

*Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale*  
*(vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01).*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento dell'attività e dei caratteri naturali del paesaggio;
- conservazione dei valori paesaggistici, contenimento dell'uso del suolo, salvaguardia degli elementi caratterizzanti il territorio;
- recupero paesaggistico con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio;
- contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale;
- tutela dei valori percettivi del paesaggio e delle emergenze geomorfologiche.

In queste aree non è consentito:

- attuare interventi che modifichino il regime, il corso o la composizione delle acque, fatte salve le esigenze di attività agricole esistenti;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiali di qualsiasi genere;
- realizzare cave;
- realizzare impianti eolici.

Art.109

## *Aree con livello di tutela 2*

### *Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nelle aree individuate quali zone E dal PRG aventi carattere agricolo rurale così come definito nei contesti di cui ai successivi paesaggi locali, è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolodei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono invece vietate eventuali varianti al PRG previste dagli artt.35 della L.R. 30/97, 89 della L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 della L.R. 22/96 e s.m.i.

I provvedimenti abilitativi recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo VIII con le previsioni e le limitazioni riportate di seguito per le diverse aree.

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 con livello di tutela 2) potranno essere oggetto di piani particolareggiati, 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.

### Art.110

#### *Aree con livello di tutela 2*

##### *Paesaggio dei torrenti. Aree di interesse archeologico comprese.*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori e tutela delle formazioni ripariali.
- evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi) ed anche degli elementi geologici (rocce, timponi, pareti rocciose) e morfologici (scarpate, fossi), tipici dei luoghi in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
- aprire nuove cave;
- realizzare nuove serre;
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “Archeologia”.

#### Art.111

##### *Aree con livello di tutela 2*

##### *Paesaggi costieri con caratteristiche di naturalità. Aree di interesse archeologico comprese*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- tutela delle emergenze idrologiche e biologiche;
- favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica, del mantenimento o costituzione di habitat in un'ottica integrata di consolidamento delle funzioni ecologiche e protettive;
- recupero ambientale e disinquinamento del mare e del litorale, dei torrenti e dei canali e rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Tutti gli interventi di difesa dall'erosione costiera dovranno essere realizzati seguendo le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
- realizzare nuove cave.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “Archeologia”.

#### Art.112

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Norme generali*

In tali aree la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione.

Sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni. Sono, altresì, consentite ristrutturazioni edilizie esclusivamente su edifici che non necessitino dell'apertura di nuove piste, strade e piazzali, che prevedano opere volte alla riqualificazione e riconfigurazione di eventuali detrattori paesaggistici e i cui progetti rientrino, comunque, nella sagoma, perimetri ed altezze rispetto alla precedente conformazione edilizia, escludendo aspetti esteriori, forme e tipologie costruttive incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico precettivi.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le

disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i e 25 l.r. 22/96 e s.m.i..

I provvedimenti di autorizzazione per le opere assenti recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali del Piano paesaggistico.

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 con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di 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”.

#### Art.113

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Aree archeologiche*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- restauro dei beni archeologici;
- tutela del patrimonio e del paesaggio archeologico;
- miglioramento della fruizione pubblica dell'area archeologica;
- tutela delle aree archeologiche secondo quanto previsto dalle Norme per la componente “Archeologia” e dalle prescrizioni e limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni di vincolo se più restrittive.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- eseguire scavi, ad eccezione di quelli a fini archeologici da eseguire sotto il diretto controllo della Soprintendenza BB.CC.AA.;
- realizzare infrastrutture e reti;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade;
- realizzare cave;
- realizzare serre.

#### Art.114

##### *Aree con livello di tutela 3*

##### *Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata*

Gli interventi devono porsi l'obiettivo della tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati;
- potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;

- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;
- tutela degli elementi geomorfologici;
- valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;
- mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate;
- miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamentiproduttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;
- realizzare infrastrutture e reti;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;
- realizzare serre e cave;
- effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici.

TITOLO IX  
**PRESCRIZIONI DISCENDENTI DAL DECRETO N. 40/2023 DI  
APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA DI VAS**

**(Titolo introdotto per adeguare le Norme al R.A ed alla Dichiarazione  
di Sintesi della VAS, nonché al parere CTS n. 40/2023)**

Art.115

*Norme ambientali*

Nell'ottica della tutela e dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento e di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, si raccomanda di tenere conto dei seguenti indirizzi di carattere generale:

a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio. I Piani dovranno essere improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energeticoambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alle Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura).

b) tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; l'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

c) al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclo-pedonale, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

d) In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E occorre prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale. In particolare potranno essere previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo

Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.

Al fine di tener conto delle misure di attenuazione/mitigazione/compensazione ambientale proposte nel RA si raccomanda inoltre di tenere conto dei seguenti indirizzi di carattere generale:

a) In ogni lotto industrializzato e in prossimità dei nuclei produttivi dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione paesaggistica, della profondità di almeno 10 mt., ove possibile, da realizzarsi con essenze autoctone e di altezza adeguata ad una reale percezione paesaggistica.

b) Al fine di mitigare possibili impatti negativi sulla componente aria occorrerà dare attuazione alle previsioni del piano attraverso le seguenti azioni:

- creazione di un parco urbano nell'area dell'ex Pantano Raganzino e sistemazione di aree verdi nelle attuali aree libere del centro urbano;
- adeguata pianificazione degli spazi verdi e rafforzamento della mobilità pedonale, che ristabilirà l'equilibrio del microclima;
- creazione di ambiti di compensazione ambientale, aree di salvaguardia per riorganizzare le aree di frangia urbana, ad ovest del centro urbano, in corrispondenza dell'area industriale del comune limitrofo.

## **Indice**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Ambito territoriale di applicazione del PRG

Art.2 Elementi costitutivi

### **TITOLO II**

#### **ATTUAZIONE DEL PRG**

Art.3 Strumenti di attuazione.

Art.4 Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

Art.5 Contenuto dei piani di lottizzazione

Art.6 Contenuto dei piani di recupero

Art.7 Accordo di programma

Art.8 Singoli permessi costruire

Art.9 Approvazione dei piani esecutivi

### **TITOLO III**

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

Art.10 Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.11 Destinazione d'uso delle zone

Art. 12 Zone A - Zone degli insediamenti storici e di pregio ambientale

Art. 13 Zone B

Art. 14 Sottozone B0 – Area urbana consolidata

Art. 15 Sottozone B1 – Aree di completamento

Art. 16 Sottozone B2 – Centralità urbane

Art. 17 Sottozone B3 – Aree di completamento

Art. 18 Sottozone B4 – Aree di edilizia residenziale in corso di completamento

Art. 19 Sottozone B5 – Aree di edilizia residenziale pubblica esistente

Art. 20 Sottozone B6 – Aree di edilizia residenziale esistente

Art. 21 Sottozone BL – Aree di edilizia residenziale esistente e di completamento

Art. 22 Zone C

Art.23 Sottozone C1 – Aree di espansione residenziale

Art.24 Sottozone C2 – Aree di espansione residenziale già programmate

Art.25 Sottozone C3 – Aree di espansione turistico-ricettiva già programmate

Art.26 Sottozone C4 – Aree di espansione residenziale

Art.27 Sottozone C5 – Aree di espansione residenziale stagionale

Art. 28 Sottozone CT – Aree turistico-ricettive

Art. 29 Ambito di trasformazione perequativa

Art. 30 Servizi della residenza

Art. 31 Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare

Art.32 Zone D

Art.33 Zone D1 - Aree produttive esistenti

Art.34 Zone D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

- Art.35 Zone D3 - Aree per attività commerciali
- Art.36 Zone D4 - Aree per il turismo portuale
- Art. 37 Zone E – Aree agricole
- Art. 38 Sottozone E1 - Aree agricole con urbanizzazione rada
- Art. 39 Sottozone E2 - Aree agricole soggette a tutela
- Art. 40 Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale
- Art. 41 Interventi sulla viabilità esistente
- Art. 42 Nuova viabilità extraurbana e verde stradale
- Art. 43 Vincoli discendenti dallo studio geologico
- Art. 44 Vincoli e prescrizioni particolari
- Art. 45 Corridoi ecologici
- Art. 46 Ambito di riqualificazione formale e funzionale
- Art. 47 Ambito di sviluppo della portualità turistica

#### TITOLO IV

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

- Art. 48 Modalità per la edificazione nelle zone A, B, C e D
- Art. 49 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe
- Art. 50 Modalità di attuazione dei servizi
- Art. 51 Distributori di carburante per autotrazione
- Art. 52 Strutture ed impianti tecnologici
- Art. 53 Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei
- Art. 54 Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
- Art. 55 Norme per l'incentivazione del risparmio energetico
- Art. 56 Demanio dello Stato

#### TITOLO V

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE A**

- Art. 57 Ambito di applicazione delle Norme
- Art. 58 Incentivazione delle attività economiche
- Art. 59 Modalità di intervento sulle aree edificate
- Art. 60 Conservazione
- Art. 61 Manutenzione ordinaria
- Art. 62 Manutenzione straordinaria
- Art. 63 Opere interne
- Art. 64 Restauro
- Art. 65 Risanamento conservativo
- Art. 66 Trasformazione conservativa
- Art. 67 Ristrutturazione edilizia semplice
- Art. 68 Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale
- Art. 69 Vincolo dei fronti
- Art. 70 Ripristino
- Art. 71 Demolizione senza ricostruzione
- Art. 72 Ristrutturazione urbanistica
- Art. 73 Modalità di intervento sulle aree non edificate
- Art. 74 Strade e spazi pubblici urbani
- Art. 75 Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
- Art. 76 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

- Art. 77 Coloritura dei prospetti
- Art. 78 Unità minima di intervento
- Art. 79 Interventi per stralci funzionali
- Art. 80 Modalità di intervento
- Art. 81 Modalità di attuazione dei servizi
- Art. 82 Norme igienico-sanitarie
- Art. 83 Pareri
- Art. 84 Disposizioni in caso di crolli
- Art. 85 Procedure di formazione dei piani esecutivi
- Art. 86 Contenuti dei piani esecutivi
- Art. 87 Contributi ai privati
- Art. 88 Poteri sostitutivi
- Art. 89 Unità minima di intervento

#### TITOLO VI

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

- Art. 90 Norme generali di riferimento
- Art. 91 Principi generali della pianificazione commerciale
- Art. 92 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali
- Art. 93 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali
- Art. 94 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
- Art. 95 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato
- Art. 96 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
- Art. 97 Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita
- Art. 98 Affissioni
- Art. 99 Carico e scarico merci

#### TITOLO VII

##### **NORME TRANSITORIE**

- Art. 100 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni
- Art. 101 Misure di salvaguardia

#### TITOLO VIII

##### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INTERESSATE DAL PIANO PAESAGGISTICO**

- Art. 102 Norme generali
- Art. 103 Validità delle presenti prescrizioni
- Art. 104 Aree con livello di tutela 1. Norme generali
- Art. 105 Aree con livello di tutela 1. Centro storico di Pozzallo e relative aree urbane. Aree di interesse archeologico comprese
- Art. 106 Aree con livello di tutela 1. Aree di interesse archeologico
- Art. 107 Aree con livello di tutela 1. Paesaggio costiero
- Art. 108 Aree con livello di tutela 1. Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01).
- Art. 109 Aree con livello di tutela 2. Norme generali
- Art. 110 Aree con livello di tutela 2. Paesaggio dei torrenti. Aree di interesse archeologico comprese.
- Art. 111 Aree con livello di tutela 2. Paesaggi costieri con caratteristiche

di naturalità. Aree di interesse archeologico comprese  
Art.112 Aree con livello di tutela 3. Norme generali  
Art.113 Aree con livello di tutela 3. Aree archeologiche  
Art.114 Aree con livello di tutela 3. Paesaggio delle aree boscate e  
vegetazione assimilata

**TITOLO IX**

**PRESCRIZIONI DISCENDENTI DAL DECRETO N. 40/2023 DI  
APPROVAZIONE DELLA PROCEDURA DI VAS**

Art.115 Norme ambientali