



**CITTA' DI CANICATTÌ**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE GENERALE**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*  
*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*  
*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 41 del 7/7/2005*  
*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

**NOTA: Le modifiche apportate alle norme dal Decreto A.R.T.A.  
n. 259 del 15 marzo 2006, sono trascritte in carattere Arial in grassetto  
e corpo superiore al resto delle norme.**

*Adeguamento delle norme al  
Decreto A.R.T.A. n. 259 del 15/3/2006  
Ing. G. Tomasella*

**29 MARZO 2006**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*  
*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*  
*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*  
*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*  
*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

## **Prescrizioni del C.R.U. allegate al decreto ARTA:**

- 1) in sede attuativa, per qualsiasi intervento urbanistico previsto nelle zone di territorio perimetrale come “Aree soggette a rapida evoluzione geomorfologia” nelle tavole della “carta della suscettività d’uso”, deve essere prodotta preliminarmente una cartografia particolareggiata in cui siano accuratamente delimitate le aree di pericolosità geologica, di pericolosità geomorfologia ed idraulica sismica, sia nella zona dell’intervento sia in quelle immediatamente adiacenti;**
- 2) qualsiasi intervento deve arretrarsi di almeno 10 metri dal ciglio delle scarpate o delle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza;**
- 3) tra le opere di urbanizzazione devono essere previsti gli interventi di regimentazione e smaltimento delle acque pluviali, per limitare i fenomeni erosivi ed il deflusso e ristagno nelle sedi stradali;**
- 4) all’interno delle fasce di rispetto di 10 metri a destra e a sinistra dagli argini e dalle sponde dei torrenti, valloni, canali, anche artificiali e/o incubati va applicato il vincolo di inedificabilità;**
- 5) nelle aree ricadenti entro la fascia dei 40 metri a cavallo delle faglie dovranno verificarsi le condizioni di sicurezza attraverso la predisposizione di superfici studi di pericolosità sismica, da effettuarsi prima della redazione dei piani attuativi;**
- 6) nelle aree soggette a prescrizioni esecutive valgono, sulla base della perimetrazione delle aree di affioramento delle varie formazioni geologiche riportate nella cartografia, le relative raccomandazioni riportate nella relazione finale dello studio geologico.**

**Deve essere verificata la compatibilità delle previsioni urbanistiche con le aree perimetrate nelle carte di pericolosità del Piano studio di bacino per l’assetto idrogeologico (P.A.I.) come dall’art. 7 delle norme generali della Relazione Generale, e che per le aree pericolosità idrologica-idraulica qualsiasi intervento dovrà essere corredato da adeguato studio ideologico-idraulico finalizzato a dimostrare la compatibilità tra l’intervento medesimo ed il livello di pericolosità esistente.**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

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

La presente Variante generale al Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

Dal momento della definitiva approvazione regionale della presente Variante cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 226 del 20.09.1980 e delle successive varianti parziali, nonchè dei piani esecutivi vigenti, a meno che esse non vengano esplicitamente recepite o fatte salve nel progetto della Variante generale.

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

## Art.2

### *Elementi costitutivi*

La Variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattì risulta costituita dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
2	Norme di Attuazione	
3 (6 Tavole contrassegnate con lettere da A a F)	Il territorio comunale. Stato di fatto e vincoli normativi	scala 1:10.000
3.1	Il territorio comunale. Inquadramento regionale	scale 1:1.000.000 1:250.000
4	L'area urbana e periurbana. Stato di fatto	scala 1:5.000
5.1	L'area urbana. Popolazione ed abitazioni. Stato di fatto al 1991	scala 1:5.000
5.2	L'area urbana. Popolazione ed abitazioni. Variazioni intercensuarie 1981/91 Stato di fatto al 1991	scala 1:5.000
6	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1:5.000
7 (2 tavole contrassegnate con le lettere A e B)	L'area urbana. Stato di attuazione del Prg '80.	scala 1:2.000
8 (8 tavole contrassegnate con le lettere da A ad H)	L'area urbana. Stato di fatto dei servizi e delle attrezzature	scala 1:2.000
9	I luoghi del commercio nel territorio comunale	scala 1:10.000
10	I luoghi del commercio nell'area urbana e periurbana	scala 1:5.000
11	I luoghi del commercio nell'area urbana centrale	scala 1:2.000
12 (2 tavole A e B)	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:10.000

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

13 (8 tavole contrassegnate con le lettere da A ad H)	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000
14	La campagna. Schede analitico - normative	scale varie
15 (8 tavole contrassegnate con le lettere da A ad H)	L'area urbana. Viabilità	scala 1:2.000
RE	Regolamento Edilizio	

Gli elaborati contrassegnati con asterisco sono adeguati al parere espresso dalle Commissioni Edilizia ed Urbanistica nella seduta del 25.10.2001 ed al parere espresso nella nota dell'Ufficio Tecnico Comunale del 23.10.2001 e sostituiscono gli elaborati della stesura originaria della Variante aventi la medesima numerazione. (comma vigente nel periodo tra l'adozione e l'approvazione del piano)

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.

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

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

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici e privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi valutati per il primo decennio di validità della presente variante, costituenti parti integranti del presente Piano;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- c) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi;
- d) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 - programmi integrati di intervento (PIIN) - programmi di recupero urbano (PRU) di cui alla L.179/1992 e alla L. 493/1993;
- e) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
- f) piani di lottizzazione convenzionati (PdiL);
- g) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
- h) piani territoriali di utilizzazione (PUT);
- i) accordi di programma;
- l) singole concessioni ed autorizzazioni;
- m) 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 nonché 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;

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- 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;

**Comma aggiunto (osserv. 153)**

**r) pareri degli Enti concedenti sugli elaborati relativi alla rete in questione dei servizi di pubblica utilità (Gas, Enel, etc.).**

*Art.5*

*Contenuto dei piani di lottizzazione*

Il piano di lottizzazione deve comprendere gli elaborati specificati nell'art. 84 del 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.457/78 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.

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

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

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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 e diverso da uno 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, D, EF ed F della Variante generale.

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 della Variante Generale al 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 dalla Variante generale;
- 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 nella Variante generale;
- 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 P.R.G., dovrà contenere almeno i seguenti elaborati ed allegati:

- a) tavola di inquadramento degli interventi nel P.R.G.
- 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

### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

### *Contenuto dei Programmi complessi*

Al fine della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di parti del territorio comunale individuate dalla Amministrazione comunale, oltre che attraverso piani di recupero o piani particolareggiati, si può, con le procedure previste dalle leggi vigenti, intervenire attraverso i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero, i cui contenuti sono specificati nel seguito.

I Programmi Integrati di Intervento (P.I.In.), normati dall'art 16 della L. 179/1992, hanno lo scopo di avviare iniziative volte a riqualificare il tessuto urbanistico edilizio od il contesto ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, e finalizzate ad una più razionale utilizzazione ed organizzazione del territorio comunale, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente.

I Programmi Integrati di Intervento devono essere caratterizzati da una dimensione tale da incidere significativamente sulla riorganizzazione urbana e territoriale e, preferibilmente, dal concorso di più operatori e di risorse finanziarie pubbliche e private.

Essi possono riguardare in particolare:

- a) parti del centro urbano che presentano fenomeni di congestionamento;
- b) zone interne o contigue alle borgate rurali;
- c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica;
- d) zone interne o contigue al perimetro urbano, nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi, ed al cui interno siano presenti aree inedificate e degradate;
- e) aree con destinazioni produttive e terziarie dismesse, parzialmente urbanizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.
- f) parti del territorio rurale classificate E e i beni isolati nel territorio rurale individuati nella Variante generale.

Tali programmi sono redatti dal Comune ovvero da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro e presentati al Comune, che li approva con le procedure previste per i piani esecutivi.

I Programmi Integrati di Intervento devono contenere almeno:

- 1) una relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- 2) lo schema planovolumetrico di progetto e gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento della concessione edilizia con relativi computi metrici estimativi;
- 3) la documentazione attestante la disponibilità delle aree e degli edifici interessati;
- 4) lo schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma e l'Amministrazione comunale, nonché tra gli stessi soggetti attuatori;
- 5) idonee garanzie finanziarie per la realizzazione del programma.

I P.I.I. dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni normative specificate per ciascun ambito dalle presenti Norme. In particolare sono ammessi all'interno delle proposte di Programma, senza che ciò comporti variante urbanistica, i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili esistenti purchè la nuova destinazione rientri tra quelle ammesse dalle presenti norme nella zona omogenea in cui ricade l'intervento e non comporti diminuzione delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o di quelle vincolate a parcheggio.

I Programmi di Recupero Urbano (PRU), definiti dall'art.11 del D.L 398/1993 convertito in legge con l'art.1 della L. 493/1993 e specificati con D.M.1.12.1994, sono volti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, localizzato nei piani di zona cui alla legge 18 Aprile 1962 n.167, e di quello degli I.A.C.P.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



e del Comune non ricompreso negli stessi, nonché del patrimonio di edilizia residenziale di proprietà di altri enti locali o dello Stato.

Essi prevedono un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria e sono attuati con il concorso di risorse pubbliche e private.

I soggetti interessati possono essere gli I.A.C.P. e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie di immobili oggetto di intervento, nonché soggetti privati quali imprese di costruzione, cooperative di produzioni e lavoro, cooperative di abitazione.

Tali soggetti formulano proposte su aree od immobili nelle loro disponibilità, ovvero nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune, con il quale sottoscrivono apposita convenzione.

Gli interventi attuabili, sia pubblici che privati, possono riguardare:

- a) la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
- b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- c) la realizzazione, la manutenzione ed ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
- d) la edificazione di completamento;
- e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.

Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei P.R.U., per le finalità di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, è possibile associare agli interventi pubblici, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato, ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:

- a) aumento della superficie utile mediante frazionamento e aumento di volumetria o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.20 della L.R. 71/1978, dei fabbricati pubblici; in questo caso il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggiunte o trasformate. Le aree per la realizzazione degli interventi coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici ed il soggetto attuatore agisce in regime di diritto di superficie o di sopraelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili sulla base di una convenzione o atto d'obbligo.
- b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani esecutivi vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste;
- c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione, in questo caso il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi;
- d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree "contigue" o in aree "prossime", intendendosi "contigue" quelle direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o da esse separate da aree o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e con "prossime" quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato; in questo caso il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e di cui ne abbia la disponibilità e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
- e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di alloggi - parcheggio se necessari all'attuazione degli interventi di ricostruzione; in questo caso il soggetto attuatore provvede alla realizzazione e alla gestione degli alloggi - parcheggio, convenzionandosi con il Comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

I soggetti privati, attuatori degli interventi sopra descritti, nell'ambito della proposta unitaria di cui all'art.11 comma 2, della legge 493/93 dovranno farsi carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi pubblici proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, è indipendente dall'obbligo di provvedere in tutti o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.

L'Amministrazione comunale dovrà procedere a definire le priorità ed i criteri per la formazione e l'attuazione dei programmi con riguardo ai seguenti aspetti:

- a) l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento;
- b) la predisposizione dei programmi preliminari di intervento;
- c) l'indizione del confronto concorrenziale di evidenza pubblica;
- d) la predisposizione dei programmi e la loro attuazione.

Ai fini della localizzazione verranno considerati preferibilmente gli insediamenti nell'ambito di contesti urbani periferici degradati.

Per l'ambito prioritario di intervento individuato, il Comune potrà predisporre un Programma preliminare contenente gli obiettivi e le ipotesi di riassetto e trasformazione urbana, a cui necessariamente le proposte dei soggetti attuatori dovranno attenersi, basati sulle indicazioni fondamentali di carattere urbanistico e programmatico fornite dalla Variante Generale del P.R.G.

Sarà cura del Comune inserire all'interno dei vari Programmi Preliminari una eventuale ipotesi di piano finanziario da cui risulti la stima sommaria dei costi di realizzazione degli interventi pubblici, gli oneri ed i contributi ricavabili dai soggetti attuatori dei programmi integrati di intervento, nonché i corrispettivi delle eventuali concessioni di edifici pubblici.

## Art. 9

### *Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione*

Le previsioni della Variante generale del Prg relative alle zone EF si attuano attraverso Piani Territoriali di Utilizzazione di iniziativa pubblica o privata, aventi valore giuridico di piani esecutivi e contenuti tecnici analoghi a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali.

I piani particolareggiati di Utilizzazione dovranno essere redatti sulla base di una analisi del territorio interessato che ne metta in evidenza le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche, idrogeologiche, vegetazionali, produttive, paesaggistiche, nonché sulla base di una dettagliata descrizione, anche attraverso schede, delle eventuali presenze edilizie di interesse storico, archeologico, monumentale, artistico, etnoantropologico e del sistema dei vincoli normativi agenti sul territorio.

Il progetto, da redigere su elaborati aerofotogrammetrici a scala non inferiore ad 1:10.000 (1:5.000 o 1:2.000), e da riportare sulle cartografie catastali, dovrà indicare:

- a) la rete viaria (strade, piste, sentieri, percorsi), 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 eventuali attrezzature di interesse pubblico, distinte nelle categorie stabilite dal D.M. 2.04.1968;
- c) le aree da lasciare alle attività agricole e le modalità di svolgimento di tali attività;
- d) le aree da destinare ad attrezzature di interesse generale (zone F), con la specifica destinazione di ciascuna di esse e l'indicazione delle modalità di realizzazione e gestione (pubblica, privata o convenzionata) delle attrezzature;
- e) la progettazione di massima delle strade e delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonchè di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- f) la progettazione di massima delle aree e/o degli edifici destinati a servizi pubblici;
- g) le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti con la specificazione di quelli destinati a demolizione ovvero soggetti a particolari interventi conservativi;
- h) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- i) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per ciascun ambito;
- l) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- m) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- n) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione.

## Art.10

### *Singole concessioni*

Le previsioni della Variante generale del PRG si attuano a mezzo di concessione edilizia singola:

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

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere pubbliche in genere la concessione edilizia è sostituita dall'accertamento della conformità urbanistica, da condurre secondo le procedure fissate nelle norme legislative vigenti.

## Art. 11

### *Approvazione dei piani esecutivi*

I piani esecutivi redatti in applicazione della Variante generale e ad essa 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 della Variante generale;
- b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

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

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

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi della L.1497/1939 o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi della L.1089/1939 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.

Nei casi previsti dalla legge va altresì acquisito, prima della adozione, il parere dell'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'art. 13 della L.64/1974.

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

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.12

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

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

- a) zona A;
- b) zone B, distinte nelle sottozone **B0 (osserv. 153)**, B1, B2, B3, B4, Br;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3.1, C3.2, C3.3, ("C4" zona soppressa Decreto ARTA 259)
- d) zone D, distinte nelle sottozone D0, D1, D2, D3, D4, D5;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3, E4, EF;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) servizi della residenza;
- h) aree archeologiche;
- h) viabilità e verde stradale.

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

#### Art.13

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

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

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone sono consentiti, oltre alle abitazioni:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori **piccoli** (parola inserita decreto ARTA pag. 28) a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- negozi e botteghe commerciali 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

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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 grande 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 alle previsioni del Piano di adeguamento e razionalizzazione delle strutture di vendita, di cui alla L.R. 26/1984 e succ. mod.

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

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

Le zone dei servizi residenziali e le zone F hanno ciascuna una specifica destinazione indicata negli elaborati di piano. E' comunque facoltà del Consiglio Comunale modificare la destinazione d'uso prevista per tali zone nei limiti e con le procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni, 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 nella Variante generale del 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 autoveicoli" (parole aggiunte osserv. 153) parole soppresse dall'ARTA pag. 28), di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria ("realizzata" parola soppressa osserv. 153). 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, e debbono risultare nella nota di trascrizione della concessione ("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" parole sostituite osserv. 194).

Nelle varie zone omogenee le coperture non potranno avere una inclinazione superiore a 30°, fatte salve più restrittive prescrizioni per determinate tipologie edilizie (Comma aggiunto delib C.S. con i poteri del C.C. n. 41 del 7 luglio 2005).

## Art. 14

### *Zona A – Centro storico*

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

Di tali zone il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendo al centro storico un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano molti edifici ricadenti in tale zona e dell'importanza del loro recupero ai fini culturali e/o economici, la zona A è interamente da considerarsi "zona di recupero" ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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

Le previsioni della Variante generale del Prg, per le parti non interessate dalle Prescrizioni Esecutive del PRG, si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Piani di Edilizia economica e popolare, Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero) ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso **qualora ammissibili** (parole inserite decreto ARTA pag. 42) e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino alterazione del loro aspetto architettonico nonchè gli interventi, riguardanti le aree destinate nella Variante generale ad attrezzature residenziali o di interesse generale, che non prevedano la demolizione, con o senza ricostruzione, di edifici esistenti o loro parti.

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

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

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

#### Art. 15 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, B1, B2, B3, B4, Br.

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

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione della presente Variante, si applicano, in deroga alle disposizioni

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

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

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

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

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

In tutte le zone B è in ogni caso prescritta una distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche non finestrate.

## Art. 16

### *Zone B0 – Area urbana centrale*

Rientrano in tale classificazione le parti di città, di formazione tardo ottocentesca e novecentesca, prive di interesse storico-ambientale e per altro fortemente rimaneggiate negli anni più recenti.

Per la permanenza dell'impianto morfologico originario e per il ruolo di centralità che assumono nell'attuale organizzazione urbanistica, tali parti di città devono essere sottoposte ad un particolare regime di valorizzazione e tutela.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B0 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, o comunque costituenti pertinenze di edifici esistenti, sono inedificabili.

E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, comunque non superiore al 60%, per la realizzazione di nuovi volumi, di altezza non superiore a m. 4,50, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

All'interno di tali zone sono consentiti 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 in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 **con non più di tre piani fuori terra** (parole ripristinate dall'ARTA pag. 30 inizialmente soppresse con l'accoglimento da parte del C.C. dell'osserv. 194);
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

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

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- l'altezza massima sarà di ml. 11.00 ("pari a ml. 10, 20" parole sostituite osserv. 153) **con non più di tre piani fuori terra** (parole ripristinate dall'ARTA pag. 30 inizialmente soppresse con l'accoglimento da parte del C.C. dell'osserv. 194);
- l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale;
- il carattere delle nuove costruzioni deve risultare congruente con quello dell'ambiente urbano in cui vengono a inserirsi.

#### Art. 17

##### *Zone B1 – Area urbana consolidata*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B1 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

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

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

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

- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 16,80;
- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

#### Art. 18

##### *Zone B2 – Aree urbane da completare*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B2 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 13,60 m.

#### Art. 19

##### *Zone B3 – Aree urbane da completare*

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente.

#### Art. 20

##### *Zone B4 – Aree di completamento*

Rientrano in tale classificazione alcune aree, normate come zone C1 nel Prg previgente, nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.

(Osservazione 93 non accolta e inciso dell'UTC non condiviso da parte dell'ARTA (pag. 24) : “Comma aggiunto “Per tali zone si applica quanto previsto dalla l.r. 21/73 art. 28 e s.m.i.. Nel caso di superfici superiori a mq 200,00 ed inferiori a mq 2000,00 potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 23 comma 6 “. (vedi oss. n. 93 – punto 3 pag. 1 delibera )”

In tali zone si applicano gli indici ed i parametri stabiliti dal Prg previgente per le zone C1, che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti **con una densità fondiaria di mc/mq 3,00** (parole introdotte dall'ARTA pag. 30, con l'accoglimento dell' osserv. 194);

Sono fatte salve e recepite negli elaborati di zonizzazione della Variante le previsioni dei Piani di lottizzazioni già approvati alla data di adozione della Variante.

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 potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

#### Art. 21

##### *Zone Br – Aree di riqualificazione*

Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva.

La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.

Nelle zone Br perimetrare con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrare, si intendono recepite nella Variante.

Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente.

Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza.

Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi ineditati, possono essere previsti

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.

**All'interno delle zone perimetrate dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00.**

Comma inserito dall'ARTA pag. 28 in sostituzione del comma aggiunto dalle osserv. 153-194: "Per quei P.d.R. nei quali non è specificatamente indicata la possibilità di sopraelevazione degli immobili esistenti è consentito il raggiungimento per sopraelevazione sino all'altezza massima di ml. 11,00 in conformità alle norme dei P.d.R."

## 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" Zona soppressa Decreto ARTA 259).

L'edificazione nelle zone C è subordinata 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 e zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpate in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a ml. 10,00 ("ml. 7,50" parole sostituite osserv. 153) 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.

Nell'ambito delle zone C, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996, gli indici di fabbricabilità appresso specificati per ciascuna

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

zona possono essere aumentati di una quantità non superiore al 25%. Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge.

In tutte le zone C le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; (“in particolare” parole soppresse osserv. 153) è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, anche le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali ulivi, mandorli, spaccasassi, noci, pistacchi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

### Art.23 Zone C1

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, già classificate zona C1 dal previgente Prg, ed in buona misura già interessate da pianificazione esecutiva. Per tali zone, al fine di garantire la necessaria continuità di realizzazione, la Variante generale riprende la normativa previgente, come di seguito specificato.

Le previsioni della Variante generale 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 1,75 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq;
- c) distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;
- d) 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 **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente** (parole aggiunte decreto ARTA pag. 28)

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.

L'area da vincolare 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.

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; 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.

Osservazione non accolta dall'ARTA (pag. 24 decreto): “Integrazione al comma 5 “Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e parametri indicati nel suddetto articolo. In tali casi si dovrà procedere alla monetizzazione delle superfici da destinare a standard ai sensi del DM 2.4.68 previa, deliberazione di G.M, escludendo la localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica”. (osservazione n.186)”

**Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, previo accertamento da parte dell'UTC, può essere ammesso, il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e dei parametri sopra indicati. In tali casi si dovrà escludere la**

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

**localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica** (Comma aggiunto a seguito di parziale valutazione positiva dell'ARTA pag. 24,25,39 dell'osservazione n.186 ).

Sono fatte salve, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione della Variante, le lottizzazioni approvate alla data di adozione della Variante.

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 potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione della Variante e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

#### Art. 24 Zone C2

Sono così classificate le aree, localizzate a margine della città esistente, destinate a completare il disegno urbano del Prg previgente.

Le previsioni della Variante generale 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 1,50 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 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 **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente** (parole aggiunte decreto ARTA pag. 28)

#### **Comma abrogato**

*I piani di lottizzazione all'interno delle zone C2, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del Prg venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici, dovranno obbligatoriamente comprendere almeno un intero comparto destinato a spazi pubblici. Tali spazi dovranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq per abitante da prevedere nella lottizzazione e, se corrispondenti ad opere di urbanizzazione secondaria, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard di legge (18 mq per abitante) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.*

*(Punto D) osservazioni Trombino- punto 5 pag. 2 delibera)*

#### **Comma aggiunto**

“Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi inderogabilmente all'intera zona territoriale omogenea delimitata da strade, comprensiva della viabilità necessaria e delle attrezzature localizzate in adiacenza al comparto da lottizzare. Tali attrezzature dovranno essere conteggiate all'interno dei 18 mq per abitante da prevedere nella lottizzazione e, se corrispondenti ad opere di urbanizzazione secondaria, i terreni dovranno essere

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

ceduti gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard di legge (18 mq per abitante) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare. Nell'ambito del Piano esecutivo la localizzazione e la destinazione delle attrezzature previste dalla Variante, ferma restando la dimensione complessiva, può essere variata. Viceversa sono da considerare non modificabili i tracciati stradali previsti dalla variante in adiacenza alle aree da lottizzare; tali strade devono essere comprese obbligatoriamente nel Piano di lottizzazione almeno per la parte strettamente necessaria per l'urbanizzazione dell'area, cioè per l'intera carreggiata nel caso di strade di larghezza inferiore a m. 9 ovvero per la semicarreggiata nel caso di strade di larghezza superiore.”

*(Punto D) osservazioni Trombino punto 5 pag. 2 delibera)*

**Il superiore comma è condiviso dall'ARTA alle seguenti condizioni:**

- **per l'intera zona territoriale omogenea a cui va esteso il piano esecutivo, vanno rispettate (all'interno del computo complessivo dei 18 mq. per abitante) le misure e le proporzioni descritte dal Dec. Interm. 2 aprile 1968 n. 1444 e vanno in ogni caso assicurati i parametri suddetti attraverso la realizzazione di unità minime funzionali di attrezzature (vedi i criteri di cui alle Circolari ARTA n. 2 e 3 del 1979);**
- **qualora non si verifichi l'accordo di tutti i proprietari per la formazione del piano esecutivo, permane la localizzazione delle attrezzature esattamente così come fissata nel P.R.G., oltre a quelle eventualmente da reperire per soddisfare completamente gli standard previsti dalla normativa ora richiamata.**

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.

L'area da vincolare 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.

Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia debitamente motivato, e sempre che non vengano lesi diritti di terzi, il Consiglio comunale può approvare Piani di lottizzazione riguardanti aree inferiori a quelle sopra specificate.

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 e degli spazi destinati a servizi ricadenti all'interno o nelle immediate adiacenze della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione almeno aree di urbanizzazione da destinare a verde e parcheggi di dimensioni congrue.

**Osservazione non accolta dall'ARTA (pag. 25 decreto): “Comma aggiunto “Nel caso di superfici inferiori a mq 2.000,00 potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 23 comma 5 “(osservazione n. 14 – punto 6 pag. 2 delibera)”**

**Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, previo accertamento da parte dell'UTC, può essere ammesso, il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell'indice fondiario e dei parametri sopra indicati. In tali casi si dovrà escludere la localizzazione per E.R.P. in quanto l'area risulterebbe non adeguata al pur minimo**

**intervento di finalità pubblica** (Comma aggiunto a seguito di parziale valutazione positiva dell'ARTA pag. 24,25,39 dell'osservazione n.186 ).

Art. 25  
Zone C3

Sono così classificate le aree già destinate o da destinare specificatamente alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

In relazione alla loro caratteristiche, con riferimento alla pianificazione pregressa, le zone C3 sono distinte in:

- zone C3.1 Ambiti già vincolati per edilizia residenziale pubblica all'interno dei Piani di lottizzazione approvati;
- zone C3.2 Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993;
- zone C3.3 Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito delle zone C3.1 si applicano gli indici e parametri specificati nel secondo comma del precedente art. 23 per le zone C1; in tali zone l'edificazione avverrà attraverso programmi costruttivi per i quali non viene prefissata l'estensione minima.

Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsioni del PEEP approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.

Le previsioni della Variante generale per le zone C3.3 infine si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 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 **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente** (parole aggiunte decreto ARTA pag. 28)

Art. 26  
Zone C4

*(Articolo sostituito integralmente dalle osservazioni dal successivo art. 26 Zone EC)*

Sono così classificate le aree, site in contrada Renazzi, delle quali l'elevato frazionamento fondiario, evidente attraverso la semplice lettura del rilievo aerofotogrammetrico, e la avvenuta realizzazione di numerose casette stagionali non ne consentono, in base a quanto prescritto dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968, la classificazione come zone E.

Per tale ambito la Variante prevede la riorganizzazione urbanistica attraverso il completamento edilizio e la realizzazione degli indispensabili servizi ed attrezzature.

E' prescritta la redazione di piani esecutivi, estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 mq., all'interno dei quali devono essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, nella misura minima di 12 mq/ab., da destinare a parcheggi, attrezzature e verde pubblico.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,35 mc/mq;

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- b) numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di m. 7.50;
- c) rapporto di copertura non superiore al 20%;
- d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.
- e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 5,0.e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada **rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente** (parole aggiunte decreto ARTA pag. 28)
- f) superficie minima dei nuovi lotti 1500 mq; sono ammesse superfici inferiori nel caso di particelle catastali di superficie inferiore, già frazionate alla data del Marzo 2001.

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

Sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie, destinate ad autorimessa, lavanderia, magazzino, aventi altezza massima di m. 3,50 al colmo e m. 2,40 alla gronda, aventi superficie coperta non superiore ad un ottavo dell'area rimasta libera dal fabbricato principale.

La distanza minima di tali costruzioni dal ciglio stradale è fissata in m. 10.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.

(Vedi punto A) premessa Trombino punto 7 pag. 2 delibera)

### “Art. 26 Zone EC

## **ARTICOLO ABROGATO DALL'ARTA (Pag. 26)**

*Sono classificate EC, Zone a suscettività d'uso turistico-residenziale, le aree, site in contrada Rinazzi, caratterizzate dalla presenza, all'interno di un contesto ancora sostanzialmente agricolo, di aree ad elevato frazionamento fondiario con numerose case e ville per lo più stagionali; tali caratteristiche non ne consentono, in base a quanto prescritto dall'art. 2 del D.M. 2.04.1968, la semplice classificazione come zone E.*

*Per tale ambito la Variante prevede un regime normativo flessibile orientato alla riorganizzazione urbanistica attraverso la realizzazione degli indispensabili servizi ed attrezzature ed il completamento edilizio.*

*All'interno delle zone EC sono consentiti, per singola concessione od autorizzazione, i seguenti interventi:*

*a) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici;*

*b) la realizzazione di 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 dai confini di m.5,0 , e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda 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 coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;*

*c) la realizzazione di 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 b); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;*

*d) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati rurali esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati non compresi nell'elenco dei beni isolati di cui al successivo art. 40 e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.*

*e) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad*

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

impianti tecnologici, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,30 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

f) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;

- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50

- altezza massima: m. 3,50

- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

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.

La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d) non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti.

Per la riqualificazione urbanistica di comparti di edilizia esistente ovvero per la realizzazione di nuove iniziative di completamento edilizio è ammessa la redazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata, da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) area minima di intervento urbanistico non inferiore a 10.000 mq.; si può derogare da tale limite esclusivamente nel caso in cui nell'ambito da lottizzare almeno la metà del volume realizzabile in base all'indice territoriale sia esistente;

b) indice di densità territoriale non superiore a 0,25 mc/mq;

c) numero massimo dei piani fuori terra due con l'altezza massima di m. 7.50;

d) rapporto di copertura non superiore al 20%;

e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0; dalle pareti finestrate di edifici esterni al lotto m. 10,0.

f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale m. 5,0.e comunque non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

g) superficie minima dei nuovi lotti 1500 mq; sono ammesse superfici inferiori nel caso di particelle catastali di superficie inferiore, già frazionate alla data del Marzo 2001.

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

Sono consentite, sui confini interni del lotto, costruzioni accessorie, destinate ad autorimessa, lavanderia, magazzino, aventi altezza massima di m. 3,50 al colmo e m. 2,40 alla gronda, aventi superficie coperta non superiore ad un ottavo dell'area rimasta libera dal fabbricato principale.

La distanza minima di tali costruzioni dal ciglio stradale è fissata in m. 10.

Le costruzioni dovranno inserirsi armonicamente per forma, dimensione, caratteri stilistici e materiali nell'ambiente rurale circostante.

All'interno dei Piani esecutivi devono essere reperiti gli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, nella misura minima di 24 mq per ogni cento metri cubi di costruzione, da destinare ad attrezzature. Tali aree dovranno essere immediatamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ubicate in modo tale da consentire l'accorpamento con altre aree destinate ad attrezzature, comprese in eventuali altre lottizzazioni di terreni contigui.

Le aree di cui al precedente comma, in relazione alla loro estensione, potranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi, attrezzature di interesse comune o verde pubblico. Ai fini del computo degli standard di cui al precedente comma, in ciascun Piano, i volumi delle costruzioni esistenti da mantenere possono essere conteggiati per la metà.

Le strade di accesso ai lotti nonché le strade esterne in corrispondenza dell'area da lottizzare devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,5. Le strade nonché le aree destinate agli standard devono essere sistemate a cura e spese dei lottizzanti e cedute gratuitamente al Comune.”

(Vedi punto A) premessa Trombino punto 7 pag. 2 delibera)

## **IL SUPERIORE ARTICOLO E' STATO ABROGATO DALL'ARTA (Pag. 26)**

### **Art. 27**

#### **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.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002

Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni

Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme

Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200

Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006



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

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

S - Attrezzature per la istruzione

S1 - Asilo nido

S2 - Scuola materna

S3 - Scuola elementare

S4 - Scuola media

I - Attrezzature di interesse comune (Inserita la "C" tra la "I" e il numero; osserv. 201)

IC1 - Attrezzature sociali e religiose

IC2 - Attrezzature culturali

IC3 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie

IC4 - Attrezzature amministrative

IC5 - Attrezzature commerciali

V - Spazi pubblici attrezzati

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde pubblico attrezzato

V3 - Attrezzature per la pratica sportiva

P - Parcheggi

P - Parcheggi in superficie

P1 - Parcheggi in elevazione o sotterranei

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

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

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

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

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (I) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui al successivo art. 52.

Nelle aree di verde pubblico ed attrezzato (V1 e V2) 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. Nelle aree V1 sono ammesse costruzioni

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

destinate esclusivamente a chioschi, bar, edicole con altezza max di m. 4,00 e rapporto di copertura non superiore di 1/50. (Parole aggiunte dalla del. C.S. n. 41 del 7/7/2005).

All'interno delle aree, destinate a verde pubblico, di maggiori dimensioni dovranno essere individuate le zone 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 il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero (V3) è consentita, oltre alla 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 delle zone V3 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. Nelle aree destinate a 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.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area 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, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione di opere di interesse collettivo da parte di soggetti privati.

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

Sono comunque fatti salvi i progetti, anche di massima, già approvati alla data di adozione della Variante.

## Art. 28

### Zone D

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

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D0, D1, D2, D3, D4, D5.

Zone D0 - Aree produttive esistenti

Zone D1 - Aree produttive industriali

Zone D2 - Aree produttive artigianali

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

Zona D3 - Aree per attività commerciali

Zona D4 - Area annonaria

Zona D5 - Aree della centralità direzionale.

L'attuazione delle zone D1 e D2, o porzioni di esse, può avvenire, indipendentemente da quanto stabilito ai successivi articoli 29 e 30, 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 le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Nelle parti del territorio comunale individuate con apposito segno grafico negli elaborati progettuali è consentita la realizzazione degli insediamenti produttivi i cui progetti sono stati approvati dal Consiglio comunale precedentemente alla adozione della Variante generale, in virtù di procedimenti speciali previsti dalla vigente legislazione ed in particolare ai sensi della L.R. 30/1997.

Comma aggiunto con l'osserv. 153 e modificato dall'ARTA pag. 28:

**Sotto il profilo urbanistico è consentito, per gli immobili esistenti** ("Sono consentite, per gli immobili esistenti" parole sostituite) o in corso di realizzazione alla data di adozione del PRG il cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea indipendentemente dagli indici e parametri fissati per la singola zona **fermo restando il rispetto delle altre norme vigenti.**

#### Art. 28 bis

##### *Zona D0 - Aree produttive industriali*

E' così classificata l'area, localizzata in prossimità del cimitero comunale, già interessata dalla realizzazione di vari immobili a destinazione produttiva. In tale zona non sono consentite nuove edificazioni ma potranno solamente eseguirsi interventi sugli immobili esistenti configurabili come opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle parti di tale zona definite a rischio di esondazione dovranno rispettarsi le limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni di legge.

#### Art. 29

##### *Zona D1 - Aree produttive industriali*

La zona D1, localizzata in prossimità dello svincolo Canicattì nord della Strada Caltanissetta – Agrigento, è destinata a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività produttive di tipo industriale.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere;
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- d) locali per attività di commercio all'ingrosso;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) centri di rottamazione ed impianti di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali;
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) viabilità e parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti,

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri appresso specificati, fatta eccezione per il lotto minimo.

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

L'edificazione è subordinata di norma alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 50.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,0 mc/mq;
- c) distanza delle costruzioni dai confini m. 7,5, dalle strade m.10, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq.5.000.

All'interno di ciascun lotto 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 od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

All'interno della zona D1 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

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

### **Art.30**

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

***(modifica parametro lottizzazione e aggiunta comma) (vedi oss. N. 53 – del. P.12 pag. 3)***

Le sottozone D2, dislocate in vari parti del territorio comunale, sono specificatamente destinate ad attività produttive di tipo artigianale.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- g) edifici ed impianti per attività artigianali di qualsiasi natura purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
- c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini di merce all'ingrosso;
- d) locali per attività commerciali, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;
- e) officine di riparazione autoveicoli;
- g) attrezzature sportive e zone di verde attrezzato;
- h) viabilità e parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

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 appresso specificati.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a **20.000 mq.** (superficie reintrodotta dall'ARTA pag. 36 osserv. 70- inizialmente ridotta a 10.000 mq con l'accoglimento dell'osserv. 53), redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

3) distanza delle costruzioni dalle strade m.10.0, 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;

4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.

#### **5) lotto minimo mq.1.000 (osserv. 53).**

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.

Nell'ambito di ciascun piano esecutivo la volumetria destinata alle attività di cui al precedente punto d) non può eccedere il 20% di quella complessiva.

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.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, devono corrispondere almeno 80 mq. di spazio pubblico o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, da destinare a parcheggi e verde stradale. Tali spazi vanno previsti anche nel caso di interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, per singola concessione.

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

Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D2 possono essere localizzati Piani di insediamento produttivo.

Comma non ammesso dall'ARTA pag. 35 "Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di quella sopraindicata e può derogarsi dal rispetto del lotto minimo; 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." (osserv. 53)

### Art. 31

#### *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 di commercio al dettaglio, esercizi di media e grande distribuzione commerciale, centri commerciali;
- b) cantine, depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;
- d) attrezzature annonarie;
- e) uffici pubblici e privati;
- f) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) viabilità e parcheggi.

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

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;
- 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.

Per comprovate ragioni può essere consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore di 10.000 mq o dell'intera zona contraddistinta dallo stesso simbolo alfanumerico; 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.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr.

#### Art. 32

##### *Zona D4 - Area annonaria*

Rientrano nella classificazione di zona D4 le aree già destinate ad attrezzature annonarie nel Prg vigente. Le norme che ne regolano la utilizzazione sono quelle del Prg vigente.

La realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc/mq di cui non più del 20% per abitazione;
- 2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 per le zone C.

All'interno delle zone D4 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

#### Art. 33

##### *Zone D5 - Aree per la centralità direzionale*

La sottozona D5, specificatamente destinata a funzioni centrali di tipo direzionale, sociale e commerciale, coincide con l'area classificata come zona DB nel Prg precedente e ne riprende la normativa.

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;
- d) laboratori, magazzini, depositi, rimesse;
- e) centri congressuali, centri culturali, sedi di associazioni, sale espositive e per spettacoli;
- f) residenze;
- g) ristoranti, bar, esercizi pubblici;
- g) aree di verde pubblico ed attrezzato;
- h) parcheggi;
- i) servizi di interesse collettivo.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito all'intera zona omogenea individuata nella Variante generale con il simbolo D5 e contornata da strade e spazi pubblici, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- “1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq;  
2) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;  
3) altezza media pari a m. 13 con non più di quattro piani fuori terra; si può superare l'altezza media di un piano, soltanto se si prevede un piano in meno per una superficie equivalente.**

**Almeno la metà del volume complessivamente realizzabile all'interno di ciascun piano deve essere destinato ad uffici o attrezzature sociali; il 20% ad esercizi commerciali. Il restante 30% può essere destinato a residenza.**

**Nell'ambito delle zone D5, all'interno dei piani esecutivi, dovrà prevedersi la realizzazione di opere di urbanizzazione nella misura di 40 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi pubblici e 40 mq/100 mq da destinare a verde attrezzato.”**

(Commi ripristinati dall'ARTA pag. 31 inizialmente sostituiti a seguito dell'accoglimento dell'osserv. 194: “*I seguenti commi sono stati sostituiti con i parametri edilizi delle zone DB del PRG 1980 con altezza massima ml. 16,80 e eliminando il riferimento dell'altezza media dei fabbricati (osserv. 194 e 88).*

*Comma aggiunto osservaz. 194 “L'edificazione avverrà in seguito all'approvazione di piani di lottizzazione estesi all'intero isolato che precisino l'ubicazione della superficie coperta e la destinazione degli spazi liberi per verde attrezzato, centri sociali o culturali e parcheggi, nei limiti seguenti:*

*df= mc/mq 3,50; hmax= m. 16,80 (osserv. 88)*

*(“Si può superare l'altezza media di un piano solo se si prevede un piano in meno per una superficie equivalente” comma soppresso osserv. 88).*

*In tali zone per ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento dovrà essere prevista la quantità minima di mq. 20 da destinare a parcheggi e mq. 200 per verde attrezzato, centri sociali e culturali, etc.*

*Gli edifici saranno destinati:*

- *per il 50% ad uffici o attrezzature sociali;*
- *per il 20% ad esercizi commerciali;*
- *per il 30% a residenza.”)*

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

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. 34

##### Zone E

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, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, EF.

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.

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00** ( distanza reintrodotta dall'ARTA pag. 31 inizialmente sostituita dall'accoglimento dell'osserv. 194 con la distanza di: "ml. 18,00).

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.20. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo della L. 1497/1939 e/o della L.431/1985 ovvero della L.1089/1939, qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Per la realizzazione di fabbricati agricoli o residenziali da parte dei proprietari dei fondi e dei titolari di aziende agricole nell'ambito delle zone E è consentito trasferire la volumetria corrispondente alla superficie ricadente in una o più sottozone E in un'altra sottozona E, purchè facente parte dello stesso fondo e ad esse immediatamente contigua. La volumetria trasferibile è quella risultante dalla applicazione degli indici, specificati per ciascuna sottozona E nei successivi articoli, alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

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, anche vicinali.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle 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 della Variante generale, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

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

## Art. 35

### *Zone E1 - Aree agricole normali*

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive.

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 locali per il ricovero di animali** (parole inizialmente soppresse con l'accoglimento dell'osserv. 153 da parte del C.C. e successivamente reintrodotte dall'ARTA pag. 28), silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, depositi, cantine, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; **le costruzioni**

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



**devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine**

(frase introdotta dall'ARTA pag. 29 in sostituzione della seguente: "le costruzioni devono staccarsi almeno metri 5,00 ("m. 10" parole sostituite osserv. 153-194) dai confini di proprietà ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno ml. 15,00 dal confine (parole aggiunte osserv 153)"); l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

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 enologici e per la lavorazione dell'uva, lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, impianti per la lavorazione della pietra locale, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; l'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione. L'area minima di intervento è fissata in mq. 10.000. (Parole aggiunte con delib. della C.S. n. 41 del 7/7/2005). "La distanza dai confini e l'altezza massima sono quelle fissate alla precedente lett. a). Esclusivamente per i capannoni destinati alle attività di trasformazione del prodotto agricolo, l'altezza massima è fissata in metri 8,00 al colmo. L'art. 22 della l.r. 71/1978 e s.m.i. si applicherà, esclusivamente per le nuove richieste di concessione edilizia, per la realizzazione di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici prodotti nel territorio comunale." (Parole aggiunte con deliberazione della C.S. n. 62 del 6/10/2005);

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici qualora gli immobili siano stati realizzati con provvedimenti amministrativi coerenti con i predetti usi (Parole aggiunte dalla del. C.S. n. 41 del 7/7/2005);

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 dai confini di m. **7,50** (parole reintrodotte dall'ARTA pag. 29 in sostituzione di quanto inizialmente previsto di "m.5.00" in accoglimento da parte del C.C. dell'osserv. 153-194), e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda **ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale** (parole inserite a parziale accoglimento da parte dell'ARTA dell'osserv. 194 che prevedeva di sopprimere le parole: "e m. 8 al colmo") 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 coperta principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione; 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

**Norme Tecniche di Attuazione**

Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002

Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni

Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme

Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200

Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006

contenimento in pietra 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;

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 agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.

g) la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici;

h) la realizzazione di impianti sportivi e dei servizi connessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima di intervento: mq 5.000;

- rapporto di copertura per le costruzioni destinate a servizi igienici, spogliatoi e simili: 1/50

- altezza massima: m. 3,50

- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade: m.20.

Almeno un terzo dell'area di intervento deve essere sistemata a verde con essenze arboree ed arbustive dei luoghi. Devono essere realizzate aree a parcheggio di estensione pari ad almeno un decimo dell'intera area di intervento e comunque commisurate alla prevedibile affluenza di utenti;

i) 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 dalla Variante generale del Prg;

l) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Con le procedure previste dalle leggi possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione nelle zone E1 discariche di materiali inerti, purchè la loro realizzazione sia compatibile con le caratteristiche geologiche dall'area e non costituisca un elemento di alterazione irreversibile del paesaggio agrario.

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, purchè non in comunicazione tra loro, 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.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

#### Art. 36

##### *Zone E2 - Zone agricole soggette a rischio idraulico*

Sono le parti del territorio agricolo che per le loro caratteristiche geomorfologiche e per la mancanza di adeguata irrigazione idraulica, devono essere sottoposte ad un particolare regime di tutela.

In tali sottozone, in aggiunta alle attività di coltivazione del terreno, che vanno praticate in maniera tale da non alterare la morfologia dei luoghi ed il sistema delle acque fluenti, sono prescritte e consentite le opere connesse con la sistemazione e la regolamentazione idrogeologica, come argini, fossi di guardia, canali di gronda, terrazzamenti, condotte, bacini di calma e simili, da realizzare a seguito di adeguati ed approfonditi studi di carattere idraulico; la realizzazione di impianti sportivi nei limiti di cui al punto h) del precedente articolo; la costruzione di nuove strade necessarie per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona e con le esigenze di tutela; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza alterazione dei volumi e dell'aspetto figurativo degli edifici esistenti, il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito di quelle consentite nel verde agricolo normale.

#### Art. 37

##### *Zone E3 - Zone agricole di tutela*

Sono le parti del territorio agricolo che, per le loro caratteristiche paesaggistiche ed ambientali o per la presenza di singolarità orografiche di rilievo che contraddistinguono e contribuiscono a qualificare il paesaggio agrario, devono essere sottoposte ad un particolare regime di protezione.

Nelle zone E3 è ammessa la nuova edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq; è altresì ammessa, nel rispetto del suddetto indice, la realizzazione di impianti sportivi nel verde, anche di uso collettivo, a condizione che non vengano modificati gli impianti arborei esistenti e non venga alterata l'originaria morfologia del terreno; non è ammesso in nessun caso l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

#### Art. 38

##### *Zone E4 - Aree boscate*

Sono le parti del territorio comunale interessate da rimboschimenti artificiali, indicati nella Tavola 3 dello studio agricolo-forestale di supporto al Prg ed individuati ai sensi della L.R. 16/1996 come modificata dalla L.R. 13/1999.

In tali sottozone, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e di conservazione del patrimonio boschivo esistente, resta salva la facoltà di edificare nei limiti definiti nel punto a) del (“precedente” parola soppressa osserv 153) precedente art. 35 (“41” numero sostituito osserv. 194), esclusivamente per le esigenze di gestione del patrimonio arboreo esistente.

I progetti relativi a nuove costruzioni edilizie non dovranno comunque prevedere l'abbattimento di essenze forestali esistenti.

Nella fascia di rispetto attorno alle zone boscate, indicata negli elaborati di zonizzazione del PRG, in applicazione dell'art. 10, 8° c. della l.r. 16/1996, come modificato dalla l.r. 13/1999, è ammessa l'edificazione nei limiti definiti nel precedente art. 41.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

Qualsiasi modificazione della configurazione naturale dei luoghi e dello stato di fatto che interessi le zone boscate e le relative aree di rispetto va preventivamente assoggettata al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. in attuazione a quanto previsto dall'art. 10, ultimo comma della l.r. 16/1996 e succ. mod.

#### Art. 39

##### *Area archeologica*

Rientrano in questa classificazione le aree, in località Vito Soldano, interessate da ritrovamenti archeologici e per tale ragione sottoposte a vincolo diretto in applicazione della L. 1089/1939 ed interamente assoggettate ad espropriazione con Decreto Assessore Beni Culturali ed Ambientali n. 3529 del 24.11.1988.

In tali ambiti sono prescritti e consentiti tutti e soli gli interventi orientati alla migliore fruizione pubblica del bene.

#### Art. 40

##### *Beni culturali isolati.*

##### *Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo*

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborati 12A e 12B), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etnoantropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane.

Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa.

I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 14.

Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonchè alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonchè i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto planoaltimetrico del terreno.

Per la realizzazione di progetti complessi finalizzati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di interi complessi edilizi (masserie o agglomerati di case rurali), per la realizzazione di centri aziendali agricoli, di complessi agrituristici, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, di strutture socio-sanitarie e religiose, possono essere proposti dai privati proprietari specifici Piani particolareggiati di Recupero, ovvero Programmi Integrati di Intervento, all'interno dei quali possono prevedersi, oltre agli interventi conservativi, interventi di ristrutturazione con ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto delle indicazioni normative di intervento riportate per ciascun complesso edilizio nelle schede dell'elaborato 14. In tali schede sono precisati gli interventi edilizi ammessi in ciascun complesso. Qualora sia ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dai fabbricati esistenti, tranne nel caso in cui nelle stesse

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

schede venga indicata la possibilità di realizzare interventi di "ristrutturazione con ampliamento" o "nuove costruzioni in aderenza".

Vanno comunque rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno prevedere il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie, attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali e la demolizione delle superfetazioni che hanno determinato incongrue alterazioni dei rapporti volumetrici tra i diversi corpi di fabbrica;
- b) gli interventi di ampliamento e quelli di nuova costruzione, ove ammessi, possono comportare un aumento comunque non superiore al 50% del volume esistente e tale che il volume complessivo risultante, compreso l'esistente, non superi l'indice di densità fondiaria di 1 mc/mq., calcolato con riferimento ad un'ambito costituito dal sedime del fabbricato e dalle aree di pertinenza catastale dei fabbricati stessi nonché da una fascia di m. 25 attorno a tali aree. Sono comunque da intendere escluse da tali ambiti le strade pubbliche e le aree, pur comprese nella fascia di m. 25, che rimangono separate dai fabbricati esistenti di interesse ambientale da strade pubbliche, sempre che tali aree non costituiscano pertinenze dei fabbricati stessi.
- c) le strutture in ampliamento, ove ammesse, non possono in nessun caso modificare il carattere spaziale dei cortili esistenti, non sono pertanto consentiti interventi di sopraelevazione nè di modifica della giacitura di fabbricati esistenti che delimitano cortili aperti o chiusi; non sono parimenti modificabili, con interventi di ampliamento, i fronti delle case padronali e delle strutture architettoniche di rilievo;
- d) le nuove costruzioni dovranno inserirsi nel contesto costruito in maniera tali da non risultare dissonanti con il suo carattere architettonico e inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpreandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto;
- e) sia negli interventi di ampliamento che nelle nuove costruzioni non può superarsi in nessun punto dei nuovi fronti l'altezza massima di ml. 7,50 e non possono realizzarsi più di due piani fuori terra;
- f) le nuove costruzioni dovranno distaccarsi di almeno m. 10 dalle strade pubbliche di qualsiasi categoria, comprese le vicinali;
- g) all'interno dell'area di intervento dovranno prevedersi spazi di sosta e parcheggio di superficie non inferiore ad 1/10 del volume complessivo;
- h) le sistemazioni esterne (pavimentazioni, terrazzamenti, aree a verde) dovranno essere realizzate in conformità ai modelli tradizionali locali.

All'interno dell'area di intervento, nelle aree libere da costruzioni e non interessate da giardini ornamentali o da presenze naturalistiche di rilievo, quali puntare, rocce affioranti, alberature di alto fusto, etc., possono realizzarsi attrezzature ed impianti sportivi senza volume, per una superficie comunque non superiore ad un terzo di quella non coperta complessiva.

E' sempre prescritto il mantenimento ed il ripristino dei giardini ornamentali esistenti.

I Piani particolareggiati di recupero dovranno riferirsi di norma all'intero ambito come sopra individuato. E' data facoltà, con il consenso di tutti i proprietari interessati, di proporre piani di recupero comprendenti fasce inedificate attorno alle costruzioni di interesse ambientale inferiori a quelle di m. 25 sopra indicate, sempre che tale riduzione venga giustificata in base a condizioni particolari connesse allo stato di fatto e/o proprietario.

#### Art. 41

##### *Zone EF - Zone di parco fluviale agricolo*

Rientrano in questa categoria le parti del territorio agricolo latitanti al fiume Naro ed al vallone della Carnara, caratterizzate da particolare interesse ambientale e naturalistico, delle quali si vuole

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali.

Le previsioni della Variante generale del Prg relative alle zone EF si attuano attraverso specifici Piani Territoriali di Utilizzazione, aventi valore giuridico di piani esecutivi del Prg e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali, all'interno dei quali dovranno essere specificate le destinazioni d'uso delle aree comprese nel parco, le aree di proprietà privata da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità per il raggiungimento delle finalità del parco, da classificare come zone F, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.

I Piani Territoriali di Utilizzazione dovranno riguardare l'intero ambito incluso in ciascuna zona omogenea EF e dovranno essere redatti nel rispetto del sistema dei vincoli operanti sul territorio interessato e visualizzati nell'elaborato 3, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nelle parti del territorio del parco destinate ad usi agricoli e non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità possono applicarsi le norme di cui al precedente art. 38 ("35" numero sostituito osserv. 153), ove esse non contrastino con i vincoli esistenti; per le costruzioni occorrenti per lo svolgimento delle attività ippoturistiche si applicano gli indici ed i parametri di cui alla lett. a) dello stesso articolo.

b) nelle parti da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, quali spazi espositivi, centri di educazione ambientale, centri di sperimentazione, centri per la accoglienza, uffici, etc., per il raggiungimento delle finalità del parco, è prescritto il recupero ed il riuso delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Solamente nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare tali strutture per le nuove destinazioni d'uso richieste si può procedere alla realizzazione di nuovi volumi con un indice di densità fondiaria di 0,3 mc/mq, una altezza massima di 4 m. Le nuove costruzioni dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale; a tal fine nella definizione architettonica dei nuovi edifici dovrà farsi ricorso ad un linguaggio che riprenda, anche reinterpretandola, la tradizione costruttiva locale e preveda l'uso di materiali non dissimili da quelli utilizzati nelle strutture di antico impianto; E' prescritta altresì la realizzazione di percorsi didattici e di sentieri pedonali e per le attività ippoturistiche.

La gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico all'interno dei Parchi territoriali agricoli dovrà essere attuata dal Comune direttamente o mediante la stipula di convenzioni con altri Enti, Società o Cooperative specificamente operanti nel settore. Questi ultimi potranno anche farsi carico della predisposizione del progetto di Piano Territoriale di Utilizzazione, da approvare comunque con le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 71/1978.

Gli interventi all'interno delle zone EF possono attuarsi anche attraverso i Programmi Integrati di Intervento di cui al precedente art. 8

Nelle more della approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno delle zone EF sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambi di destinazione d'uso, compresi quelli da usi agricoli a usi residenziali e ad essi assimilati. E' ammesso inoltre l'esercizio della attività agricola e zootecnica, nel rispetto dell'assetto vegetazionale e delle essenze arboree esistenti e dell'assetto geomorfologico dei suoli.

## Art. 42

### *Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale*

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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 sanitarie ed ospedaliere

F2 - Parchi urbani e territoriali

F3 - Attrezzature per l'istruzione superiore

F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione

F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari

F6 - Attrezzature cimiteriali

F7 - Impianti tecnologici urbani

F8 - Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche

F9 - Mattatoio, foro boario, aree per mostre mercato agricole

F10 - Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie

F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport

F12 - Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero

F13 - Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie

F14 - Attrezzature religiose

F15 - Centro fieristico

F16 - Aree attrezzate

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 zona F.

**F1 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sanitari di interesse generale e sociosanitari di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3 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%.

**F2 - Parchi urbani e territoriali.** Nella realizzazione dei parchi urbani e territoriali 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

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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.

All'interno delle aree destinate a parco devono essere individuate le zone 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.

#### **Comma aggiunto**

**“Nel caso in cui all’interno della zona F2 siano compresi fabbricati esistenti purchè regolarmente assentiti (pag. 26 decreto ARTA), compatibilmente con le esigenze di funzionalità e di valorizzazione naturalistica del parco, nel progetto del parco potrà prevedersi il mantenimento della proprietà privata degli immobili e di una congrua area di pertinenza degli stessi, subordinandolo alla stipula di una convenzione (parole sostituite pag 26 decreto ARTA:” anche attraverso la stipula di una convenzione”) con la quale i privati si impegnino a rispettare nella utilizzazione degli immobili le finalità del parco (vedi osservazione n. 74 e punto 8 pag. 2 delibera) e si impegnino a consentire l’ingresso e le attività di studio descritte al punto F2 delle N.T.A. ai tecnici incaricati o avallati dal Comune o anche da chi avrà la gestione del Parco, dietro semplice comunicazione, scritta se così richiesto dai proprietari, dei giorni o dei periodi di visita, dei tecnici suddetti e loro collaboratori all’interno della loro proprietà” (pag. 26 decreto ARTA)**

#### **Comma aggiunto osserv 153**

Sono consentite altresì costruzioni destinate alla manutenzione e custodia del parco e servizi collettivi finalizzati alla sua fruizione nella misura massima di mc/mq 0,03 **di iniziativa pubblica** (parole introdotte dall’ARTA pag. 29)

**F3 - Attrezzature per la istruzione.** 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 3 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%.

**F4 - Attrezzature commerciali della grande distribuzione.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla grande distribuzione commerciale all’ingrosso. La realizzazione è subordinata alla approvazione di specifici piani esecutivi da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di densità edilizia non superiore a 4 mc/mq;
- 2) altezza massima delle costruzioni commisurata alle distanze come specificato nell’art. 9 del D.M. 2.04.1968 per le zone C.

**F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari.** Rientrano nella classificazione di zone F5 sia le parti del territorio comunale interessate dalle linee ferroviarie e dai relativi spazi di pertinenza del corpo stradale, sia le aree destinate alle stazioni merci e passeggeri ed agli impianti ferroviari in genere.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



E' prescritta la conservazione ed il restauro degli edifici pubblici esistenti ed in particolare degli edifici, quali i caselli e le stazioni, dei ponti ferroviari, nonché di tutte le strutture edilizie che possono costituire interessanti testimonianza di archeologia industriale.

**F6 - Attrezzature cimiteriali.** La nuova attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale prevista in ampliamento dell'esistente 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' prescritta la conservazione ed il restauro delle strutture edilizie, delle cappelle funerarie e delle tombe realizzate in data antecedente al 1940.

**F7 - Impianti tecnologici.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali autoparchi, serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, impianti per la telefonia, cabine elettriche, impianti solari e fotovoltaici, discariche di materiali inerti e di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F8 – Aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche.** Le zone F8 comprendono gli spazi destinati allo svolgimento di mercati e fiere. All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di posteggi per le necessità specificate nella L.R. n. 18 del 1.03.1995. E' ammessa altresì la realizzazione di edifici ed impianti destinati ad uffici pubblici e privati, depositi e servizi al mercato nel rispetto di un rapporto di copertura non superiore ad 1/100. La realizzazione e gestione di tali aree o di parti di esse può essere affidata a privati tramite specifica convenzione.

**F9 – Mattatoio, foro boario, aree per mostre mercato agricole.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla lavorazione, commercio ed esposizione di prodotti agricoli, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2 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%.

**F10 - Attrezzature amministrative direzionali, militari e giudiziarie.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie ed impianti destinati ad attività amministrative e di pubblici servizi. E' fissato per le nuove costruzioni un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

**F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport.** Nelle aree destinate ad attrezzature sportive è consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto nonché di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, palazzetti dello sport, strade e parcheggi, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/2 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito delle zone F11 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.

**F12 - Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature destinate allo svolgimento di attività sociali, culturali e del tempo libero e specificatamente di musei, istituti di ricerca e di sperimentazione, strutture di istruzione universitaria, centri congressuali e simili, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2.5 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 30%.

**F13 - Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 3,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3, una

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

altezza non superiore a m. 7,0 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 25%.

**F14 - Attrezzature religiose.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature religiose di livello comunale e comprensoriale di qualsiasi natura, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/2, 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 25%.

Negli edifici, ricadenti in tali zone, di interesse storico, artistico o architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro conservativo.

**F15 – Centro fieristico.** La realizzazione è subordinata alla redazione, anche per stralci, di piani particolareggiati esecutivi **di iniziativa pubblica o di iniziativa privata purché a seguito di convenzione col Comune approvata dal Consiglio Comunale** (frase reintrodotta e ampliata dall'ARTA pag. 29 in sostituzione di quanto inizialmente accolto dal C.C. in accoglimento dell'osserv 153) redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- - l'indice di densità territoriale non può superare 2 mc/mq;
- - il rapporto di copertura non superiore al 30%.

**F16 – Area attrezzata.** In tale zona è ammessa la realizzazione di piazzali da destinare allo svolgimento di manifestazioni e spettacoli e delle essenziali strutture edilizie di servizio per tali destinazioni. Quando non impegnati per le destinazioni principali gli spazi possono essere utilizzati come depositi temporanei all'aperto, parcheggi di automezzi e simili. Le aree rientranti nella classificazione di zona F16 potranno essere anche utilizzate per le necessità della protezione civile.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, nel rispetto delle procedure stabilite dall'art.1, 4° c, L. 1/1978 e successive modifiche ed integrazioni senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Parimenti gli indici ed i parametri soprascriptificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece motivatamente essere derogate, 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 della Variante.

#### Art. 43

##### *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 e devono essere mantenuti nella configurazione attuale.

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. 44

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

###### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

I tracciati di progetto delle 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, 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 della Variante.

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

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

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

- la variazione riguardi esclusivamente zone E del Prg;

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

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

Nei casi soprascriptificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, 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 Prg, 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, 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 varie.

#### Art. 45

##### *Vincoli di inedificabilità*

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

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno al muro perimetrale delle aree cimiteriali e di m.100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, esclusivamente (parola aggiunta osserv 153) le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

In tutte le aree soggette al vincolo di arretramento delle costruzioni gli interventi edilizi ammessi sono solamente quelli di manutenzione, restauro e ristrutturazione, anche con modifiche della destinazione d'uso ma senza alterazione dei volumi, degli edifici esistenti.

#### Art. 46

##### *Vincoli e prescrizioni particolari*

In aggiunta ai vincoli visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, nella gestione della Variante generale del PRG, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi, anche se non visualizzati negli elaborati della Variante:

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

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.** 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 della Variante generale, dovrà procedere alla ripermimetrazione dei centri abitati, facendo coincidere questi ultimi con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

D) **Fasce di rispetto della ferrovia.** Nelle aree contermini alle strade ferrate si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal D.P.R. 753/1980 e succ.mod.

E) **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui alla L.1497/1939 ed alla L. 431/1985 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla Variante generale al Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

F) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli, diretti ed indiretti, di cui alla L.1089/1939 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dalla Variante generale al Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

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

H) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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

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

**Commi aggiunti osserv 153**

**M) Vincolo derivante da normative di inquinamento elettromagnetico proveniente da impianti di telecomunicazione;**

**N) Impianti acustico.**

#### Art. 47

##### *Aree soggette a rischio di esondazione*

Nell'elaborato n. 3 sono indicate alcune aree enucleate nello studio geologico generale come aree soggette a rischio idraulico, distinte in:

R3 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio elevato;

R2 – Aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio medio.

Nell'ambito di tali fasce le destinazioni di zona indicate negli elaborati della Variante restano soggette alle limitazioni specificate nella L. 226/1999. In particolare per le zone ricadenti entro il perimetro delle fasce R3 si applicano le misure transitorie di salvaguardia specificate nell'art. 2 del D.A.T.A. 4 luglio 2000.

Nelle aree R2 l'edificazione, ove consentita in base alle destinazioni di zona, è subordinata alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio.

A tal fine dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico esteso all'intero bacino attraverso il quale prevedere le opere da attuare.

**Qualora non vi siano particolari e motivate ragioni per uno studio idraulico speciale sul territorio in questione, per motivi di organizzazione e soprattutto di economicità, sarà sufficiente servirsi dello studio regionale sui Piani di Bacino redatti dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente (comma aggiunto dal Decr. Dir. Gen. A.R.T.A. Dip. Urb. n. 159 del 15/3/2006)**

#### Art. 48

##### *Immobili di interesse storico ed ambientale*

Negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:2000 (elaborato n.13) sono indicati con campitura piena rossa alcuni edifici esterni al perimetro del centro storico, che per il loro interesse storico, antropologico o documentativo, devono essere sottoposti ad un particolare regime di tutela.

Per tali edifici, ferme restando le norme relative alla zona nella quale ricadono, sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 ed i cambiamenti di destinazione d'uso, con esclusione della demolizione.

#### Art. 49

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

### *Ambiti urbani soggetti a norme particolari*

Negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:2000 (elaborato n.13) sono perimetrati, e campiti con specifica campitura a tratteggio, alcuni ambiti ricadenti all'interno della città esistente la cui particolare complessità e la cui valenza nell'assetto urbano richiedono la predisposizione di progetti unitari di riqualificazione. Precisamente sono enucleate due aree, di ridotta dimensione ma particolarmente emblematiche ai fini della valorizzazione delle memorie storiche della città, quali lo spazio antistante la Chiesa madre e lo spazio del Castello, indicate quali "Ambiti urbani da sottoporre ad interventi di restauro e riqualificazione ambientale". Un terzo più vasto ambito, costituito dagli spazi urbani risultanti dalla copertura del torrente Naro, è indicato come "Ambito urbano da sottoporre a progetto unitario di ristrutturazione urbanistica".

Per tali ambiti l'Amministrazione potrà predisporre, nelle forme ritenute più opportune, progetti unitari anche attraverso concorsi di progettazione, assegnando alle indicazioni contenute nella Variante e riguardanti tali aree valore semplicemente orientativo.

**Il decreto dell'ARTA prevede che la cartografia del Piano sia aggiornata con l'inserimento del tracciato stradale di cui alla Deliberazione del C.C. n. 11 del 22/2/2001 relativo ai "Lavori di miglioramento e completamento delle opere di urbanizzazione e di sistemazione della viabilità di accesso e di collegamento al centro, connessi con il quartiere case popolari IACP sito in contrada Rovitelli ed a valle del Viale della Vittoria nella contrada Giarre".**

## TITOLO IV NORME RELATIVE AL COMMERCIO

### Art. 50

#### *Norme generali di riferimento*

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

### Art. 51

#### *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 rispettivamente con le zone A e B0 della Variante, 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:

- a) il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- b) il riutilizzo 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;
- c) la creazione di parcheggi pubblici o privati;
- d) il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
- e) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- f) il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- g) la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- h) la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
- i) il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- j) il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- k) il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- l) 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, può essere previsto 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. 52

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

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

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

#### Norme Tecniche di Attuazione

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) in ogni caso nelle zone A e B0.

Nel caso di cui alla precedente lett.a) 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, la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, assumendo come riferimento il volume dell'immobile da adibire ad attività di vendita, e come importi quelli degli oneri di urbanizzazione per parcheggi e verde stabiliti in applicazione della L.10/1977. Il volume è convenzionalmente determinato come prodotto della nuova superficie di vendita, ovvero della quota parte di tale superficie non coperta da parcheggi pertinenziali, per 3,50.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone B e C 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, attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

## Art. 53

### *Criteria 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:

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



- 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 (oltre il limite del 20%) 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 di cui al presente atto deliberativo. I settori merceologici di riferimento sono i seguenti:

a) *Settore alimentare (I)* - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) *Settore non alimentare*

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione di settore merceologico di una media struttura di vendita sia necessario l'ottenimento di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato deve inoltrare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la relativa domanda di concessione o autorizzazione edilizia, ovvero dichiarazione di inizio attività facendo riferimento in ciascuna delle due istanze alla domanda collegata.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di autorizzazione commerciale riguardi locali già esistenti per i quali esiste regolare certificato di usabilità e l'insediamento dell'attività commerciale non richiede modifiche alla destinazione d'uso dei locali e/o opere edilizie, il richiedente dovrà allegare alla domanda apposita autocertificazione relativa al possesso dei requisiti sopra elencati.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita è subordinato:

- a) alla presentazione della domanda per medie strutture di vendita su appositi modelli ministeriali denominati "Mod. COM 2" e "Mod.COM 3";
- b) alla presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al modello ministeriale di cui sopra;
- c) al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti morali di cui all'art. 3, comma 2, e professionali (se trattasi di attività commerciale del settore alimentare) di cui all'articolo 3, commi 3 e 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
- d) al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso e del Regolamento edilizio;
- e) al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- f) al rispetto del regolamento comunale d'igiene.

Oltre ai suddetti criteri il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- a) alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;
- b) alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari che assicurino una funzionale accessibilità (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;
- c) alla verifica della previsione di idonee aree destinate a parcheggio distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

A tale fine il progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa da allegare alla domanda di apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione merceologica di una media struttura di vendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;
- b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino d'utenza, ecc. In particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);
- c) descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita - distinta eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;
- d) descrizione delle aree previste per i parcheggi distinti per classi di veicolo (autoveicoli; motoveicoli; cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Al progetto tecnico illustrativo devono inoltre essere allegati (in duplice copia):

- a) planimetria dei locali di vendita (in scala almeno 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);
- b) un elaborato grafico (in scala 1:200 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flusso merci e persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione agli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;
- c) un estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;
- d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale a corredo di domanda di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza, specificandone gli estremi. Si considerano concorrenti le domande, corredate dalla prescritta documentazione, pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonché relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni e, comunque, non oltre il 70°(settantesimo) giorno dei 90 (novanta) fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento. L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

nel merito della domanda o eventualmente alla maturazione del silenzio assenso. Nel caso di domande concorrenti nello stesso Comune e nella stessa area territoriale di riferimento l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è concessa prioritariamente:

a.1) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;

a.2) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare, e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale. Tale qualificazione può essere comprovata dall'aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare; o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, attestata dalla iscrizione all'I.N.P.S.; o essere in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto secondario di secondo grado.

In entrambi i settori merceologici sopraindicati a.1) e a.2) sono comunque prioritarie le domande relative agli insediamenti, frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al presente decreto;

b) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

c) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata e comunque nel limite dimensionale di detta tipologia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

d) nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professionale, secondo le modalità di cui al precedente punto a.2);

e) nuova apertura di media struttura.

In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria. In attuazione dell'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, costituisce atto dovuto, nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio di autorizzazione:

a) all'apertura di una media struttura avente una superficie di vendita non superiore al limite specificato nella L.R. 28/1999;

b) all'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita di una media struttura di vendita, nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
- 2) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'articolo 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e siano operanti nello stesso Comune;
- 3) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;

- 4) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto accorpati o concentrati ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti. In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

L'estensione di un nuovo settore o raggruppamento merceologico di cui all'allegato della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito di una media struttura di vendita equivale a nuova apertura e può essere autorizzata nell'osservanza delle relative procedure.

#### Art. 54

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

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, il richiedente deve presentare al Comune apposita domanda corredata delle informazioni contenute nella modulistica (Mod. COM 2 - Mod. COM. 3) di cui all'allegato B e C della deliberazione 13 aprile 1999 della Conferenza unificata Stato-Regioni Enti locali ex articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla circolare del Ministero dell'industria e commercio n. 3465/C del 25 giugno 1999 recante "Istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

Il procedimento amministrativo di cui all'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è attivato con domanda da parte del richiedente all'Amministrazione comunale nei casi di:

- nuovo esercizio;
- concentrazione di esercizi preesistenti;
- trasferimento di sede;
- ampliamento di superficie di vendita, oltre il limite del 20 % della superficie occupata;
- ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;
- estensione di settore merceologico.

Il procedimento amministrativo di:

- ampliamento della superficie di vendita, nel limite del 20% della superficie occupata;
- subingresso nella titolarità dell'esercizio;
- riduzione di superficie di vendita;
- riduzione di settore merceologico;
- cessazione di attività
- relativo ad una media struttura di vendita è attivato con comunicazione da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale.

Il responsabile del procedimento è il responsabile del Servizio attività economiche.

Le domande o le comunicazioni possono essere inviate tramite lettera raccomandata ovvero presentate all'Ufficio Protocollo del Comune, il quale, a richiesta, provvederà al rilascio di apposita ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

Entro 3 giorni dal ricevimento della domanda o della comunicazione, sarà inviata al soggetto interessato da parte del Servizio comunale competente una comunicazione di avvio del procedimento recante le seguenti indicazioni:

- amministrazione competente;
- oggetto del procedimento promosso;
- l'Ufficio in cui si può prendere visione degli atti;
- responsabile del procedimento.

Verificata la domanda o la comunicazione, nel caso di incompletezza o irregolarità della stessa, il responsabile del procedimento provvederà a richiedere all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento.

Tali termini inizieranno a decorrere ex novo al momento della presentazione della documentazione integrativa richiesta e potranno essere interrotti una seconda volta solo se vi è la necessità di acquisire ulteriori elementi di giudizio che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e che essa non possa acquisire autonomamente.

Nel caso di richiesta di elementi integrativi i termini iniziano a decorrere nuovamente dalla data del ricevimento degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale. Il Comune, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, deve procedere al rilascio dell'autorizzazione. A tale scopo, terminata la fase istruttoria, il Dirigente del servizio comunale competente provvede a rilasciare l'autorizzazione ovvero a notificare all'interessato un provvedimento di diniego.

Per quanto concerne i procedimenti soggetti a comunicazione, l'attività potrà essere iniziata decorso il termine di 30 giorni dalla comunicazione medesima, fatta salva l'adozione di eventuali provvedimenti interdittivi da parte dell'Amministrazione comunale. Tale termine non si applica nella fattispecie di subingresso nell'esercizio dell'attività in assenza di modifiche strutturali ai locali di esercizio ed al settore merceologico.

La domanda, completa delle informazioni contenute nella modulistica e nella documentazione prescritta, per la quale non sia stato comunicato il diniego entro 90 giorni dal suo ricevimento, è ritenuta accolta. In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

Ai fini dell'accesso ai documenti relativi all'istruttoria delle domande, si applicano le norme di cui alla legge regionale 30 aprile 1991, n. 10.

L'interessato può iniziare a svolgere l'attività:

- dopo il rilascio dell'autorizzazione;
- decorso il termine stabilito per la formazione del silenzio assenso senza che gli sia stato comunicato un provvedimento di diniego.

Ai sensi dell'articolo 22, commi 4 e 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è revocata qualora il titolare:

- a) non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio, salvo proroga su richiesta motivata dell'interessato in caso di comprovata necessità dipendente da fatti non imputabili all'impresa;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- c) venga a trovarsi nelle condizioni previste dal titolo II, articolo 5, commi 2, 3 e 4, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria, avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28.

Il dirigente del servizio comunale competente, qualora sussistano ragioni di pubblico interesse, può annullare l'atto di assenso illegittimamente formato, ovvero, ove ciò sia possibile, fissare un termine

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

entro il quale l'interessato può provvedere a regolarizzare l'attività.

Il rilascio di provvedimento autorizzativo o di diniego di una autorizzazione per media struttura di vendita è soggetto a verifica del rispetto dei criteri di rilascio delle relative autorizzazioni approvati con deliberazione del Consiglio comunale.

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

## TITOLO V MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art.55

#### *Modalità di intervento nelle zone A*

Gli interventi all'interno delle zone A, soggetti a singola concessione, si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie, definite come il più piccolo organismo dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico e tipologico.

Le unità edilizie costituenti unità minime di intervento sono dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Le perimetrazioni delle unità edilizie, dipendenti dall'esistenza delle superiori condizioni, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

Ferma restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria, d'accordo 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 e/o autorizzazione a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale concessione e/o autorizzazione 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 si attiene all'involucro esterno delle parti in comune.

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 i quali potrà rilasciare la singola concessione e/o autorizzazione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere la Commissione Edilizia. E' facoltà del proprietario di diverse unità edilizie contigue di intervenire su unità più estese di quella minima, formulando proposte di nuove unità di intervento.

### Art. 56

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

Gli interventi previsti nelle prescrizioni esecutive, 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

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

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. 57

##### *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 di PRG.

#### Art.58

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

I servizi e le attrezzature di cui ai precedenti articoli 27 e 42, a meno che non sia diversamente specificato, possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

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

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

Nelle aree vincolate dalla Variante generale 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.

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*



## Art. 59

### *Distributori di carburante per autotrazione*

In tutte le zone omogenee di Prg, ad eccezione delle zone A e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti, è consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle norme che regolano la materia ed in conformità allo specifico Piano di razionalizzazione e ristrutturazione della rete di distribuzione dei carburanti per autotrazione vigente.

Gli impianti 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 dalla presente Variante generale al Prg, dovranno essere trasferiti in siti che l'Amministrazione comunale dovrà indicare nel Piano di ristrutturazione delle rete comunale da redigere con le modalità e secondo i criteri stabiliti nel Piano regionale di cui alla L.R. 97/1992.

Nelle more della predisposizione del Piano si intendono confermati gli impianti esistenti, a prescindere dalla destinazione urbanistica ad essi attribuita nella zonizzazione. Nel caso in cui gli impianti esistenti non ricadano in zone destinate dalla Variante generale ad attrezzature pubbliche ovvero in zone soggette a vincoli di inedificabilità, possono essere autorizzate opere di ristrutturazione e completamento degli impianti esistenti anche finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purchè ammesse dalla normativa vigente (L.R. 97/1992 e D.A. Ind. 12.07.1996), con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/25 dell'area complessiva, conteggiando ai fini della determinazione di tale rapporto anche i volumi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi.

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

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

## Art 60

### *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 all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

#### Art.61

##### *Demanio dello Stato*

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

## TITOLO VI NORME TRANSITORIE

#### Art. 62

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

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purché i lavori siano iniziati **entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori o comunque entro i termini temporali prescritti dalle autorizzazioni o concessioni stesse** (parole inizialmente soppresse con l'accoglimento dell'osserv. 153 e successivamente reintrodotte e ampliate con decreto ARTA pag. 29).

Sono altresì fatti salvi e recepiti nella presente Variante gli indici ed i parametri assegnati e le destinazioni urbanistiche rientranti negli strumenti esecutivi pubblici e privati in vigore alla data di adozione della Variante generale al PRG o che comunque tali si rendano prima della adozione.

#### Art. 63

##### *Misure di salvaguardia*

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

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

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

## 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 Contenuto dei Programmi complessi
- Art. 9 Contenuto dei Piani Territoriali di Utilizzazione
- Art. 10 Singole concessioni
- Art. 11 Approvazione dei piani esecutivi

### **TITOLO III - NORMATIVE PER LE ZONE OMOGENEE**

- Art. 12 Classificazione delle zone territoriali omogenee
- Art. 13 Destinazione d'uso delle zone
- Art. 14 Zona A - Centro storico
- Art. 15 Zona B
- Art. 16 Zona B0 - Area urbana centrale
- Art. 17 Zona B1-Area urbana consolidata
- Art. 18 Zona B2-Aree urbane da completare
- Art. 19 Zona B3- Aree urbane da completare
- Art. 20 Zona B4-Aree di completamento
- Art. 21 Zona Br-Aree di riqualificazione
- Art. 22 Zona C
- Art. 23 Zona C1
- Art. 24 Zona C2
- Art. 25 Zona C3
- Art. 26 Zona C4
- Art. 27 Servizi della residenza
- Art. 28 Zona D
- Art. 28 bis Zona D0 - Aree produttive esistenti
- Art. 29 Zona D1 - Aree produttive industriali
- Art. 30 Zona D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato
- Art. 31 Zona D3 - Aree per attività commerciali
- Art. 32 Zona D4 - Area annonaria
- Art. 33 Zona D5 - Aree per la centralità direzionale
- Art. 34 Zona E
- Art. 35 Zona E1 - Aree agricole normali
- Art. 36 Zona E2 - Zone agricole soggette a rischio idraulico
- Art. 37 Zona E3 - Zone agricole di tutela
- Art. 38 Zona E4 - Aree boscate

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

- Art. 39 Area archeologica
- Art. 40 Beni culturali isolati. Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo
- Art. 41 Zone EF - Zone di parco fluviale agricolo
- Art. 42 Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale
- Art. 43 Interventi sulla viabilità esistente
- Art. 44 Nuova viabilità e verde stradale
- Art. 45 Vincoli di inedificabilità
- Art. 46 Vincoli e prescrizioni particolari
- Art. 47 Aree soggette a rischio di esondazione
- Art. 48 Immobili di interesse storico ed ambientale
- Art. 49 Ambiti urbani soggetti a norme particolari

#### **TITOLO IV - NORME RELATIVE AL COMMERCIO**

- Art. 50 Norme generali di riferimento
- Art. 51 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali
- Art. 52 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
- Art. 53 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
- Art. 54 Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita

#### **TITOLO V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 55 Modalità di intervento nelle zone A
- Art. 56 Modalità per la edificazione nelle zone A, C e D
- Art. 57 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe
- Art. 58 Modalità di attuazione dei servizi
- Art. 59 Distributori di carburante per autotrazione
- Art. 60 Strutture ed impianti tecnologici
- Art. 61 Demanio dello stato

#### **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE**

- Art. 62 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni
- Art. 63 Misure di salvaguardia

##### **Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguate alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002*

*Adeguate alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni*

*Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme*

*Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/200*

*Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*