

COMUNE DI MARIANOPOLI

# PIANO REGOLATORE GENERALE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Adeguate al D. Dir. n. 470/2008*

*progettisti*

prof. ing. arch. Giuseppe Trombino  
(capogruppo)

ing. Salvatore Calabrese

arch. Ettore Cannarozzo

arch. Francesco Giardina

*collaboratori*

arch. Ignazio Ciappa

arch. Antonio Calderaio

*studio geologico*

dott. Angelo La Rosa (Georicerche Sud)

Studio agricolo-forestale

dott. agr. Carlotta Giglio

LUGLIO  
2008

**COMUNE DI MARIANOPOLI****PIANO REGOLATORE GENERALE****NORME DI ATTUAZIONE****TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1***Ambito territoriale di applicazione del PRG*

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

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente piano cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Programma di fabbricazione approvato con D.A. n. 196 del 30.07.1969 e delle successive varianti parziali, nonchè dei piani esecutivi vigenti, a meno che esse non vengano esplicitamente recepite o fatte salve nel progetto del PRG.

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

**Art.2***Elementi costitutivi*

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Marianopoli è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - RELAZIONE
- 2 - NORME DI ATTUAZIONE
- 3 - REGOLAMENTO EDILIZIO
- 4 - IL TERRITORIO COMUNALE. STATO DI FATTO. Scala 1:10.000
- 5 - IL TERRITORIO COMUNALE. STATO DI FATTO. INFRASTRUTTURE E RELATIVI VINCOLI. Scala 1:10.000

- 6 - IL TERRITORIO COMUNALE. VINCOLI DERIVANTI DALL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO DEL TERRITORIO. Scala 1:10.000
- 7 - IL TERRITORIO COMUNALE. VINCOLI PAESAGGISTICI E DI TUTELA ARCHEOLOGICA. Scala 1:10.000
- 8 - L'AREA URBANA. STATO DI FATTO. IMMOBILI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE. Scala 1:2.000
- 9 - L'AREA URBANA. STATO DI FATTO. ATTREZZATURE E SERVIZI. Scala 1:2.000
- 10 - L'AREA URBANA. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E STATO DI ATTUAZIONE. Scala 1:2.000
- 11 - IL TERRITORIO COMUNALE. ZONIZZAZIONE. Scala 1:10.000
- 12 - L'AREA URBANA. ZONIZZAZIONE. Scala 1:2.000
- 13 - L'AREA URBANA. PLANOVOLUMETRICO. Scala 1:1.000

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

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

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

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

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni produttivi e dei servizi connessi valutati per il primo decennio di validità del presente piano, costituenti parti integranti del presente Piano;
- b) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
- c) programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare;
- d) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 - programmi integrati di intervento (PIN) - 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 programmi costruttivi per l'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;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

*Art.5**Contenuto dei piani di lottizzazione*

Il piano di lottizzazione deve comprendere, oltre agli elaborati specificati nel Regolamento Edilizio, una relazione geologico-tecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, L.64/1974, relativo al PRG.

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 in ogni caso reperite 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 nonchè i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;

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

All'interno di ciascun piano di recupero non possono prevedersi interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione in aree libere che riguardino complessivamente una superficie coperta superiore al 35% della superficie coperta totale esistente nell'area interessata dal piano.

#### 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.

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

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

- a) il rispetto dei principi generali di pianificazione definiti dal Piano;
- b) la salvaguardia e valorizzazione di tutti i valori socioculturali presenti nell'ambito territoriale di riferimento ed identificati nel piano;

- c) la conservazione dei valori paesaggistici e morfologici del territorio interessato e del sistema dei vincoli definiti nel piano;  
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

##### *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, o altri strumenti di pianificazione negoziale, i cui contenuti sono specificati nelle norme legislative vigenti.

#### Art.9

##### *Singole concessioni*

Le previsioni 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 in corso di

validità o confermati dal presente Piano, 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;
- nelle aree destinate a servizi ed attrezzature.

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. 10

##### *Approvazione dei piani esecutivi*

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

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

Nei casi di cui alla precedente lett.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 e succ. mod. 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.



### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.11

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

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

- a) zone A, distinte nelle sottozone A, A1;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B1, B2, B3;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3.
- f) zone F di attrezzature di interesse generale.
- g) servizi della residenza (standard).
- 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.12

##### *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:

- a) 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;
- b) laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- c) alberghi, motel, residences e pensioni;
- d) sedi bancarie, assicurative e simili;
- e) negozi e botteghe commerciali e annessi servizi;
- f) strutture di vendita al dettaglio, di vicinato e medie, nonché attività commerciali su aree pubbliche;

- g) studi professionali e commerciali, uffici privati;
- h) uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- i) 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;
- l) centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- m) case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- n) autorimesse pubbliche;
- o) autorimesse private;
- p) 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.

L'autorizzazione, a meno che la variazione di destinazione d'uso non richieda l'esecuzione di opere da assoggettare ad oneri concessori, è gratuita nell'ambito delle destinazioni d'uso di cui alle precedenti lettere a), b), o) ed n); onerosa negli altri casi.

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

Sono consentiti inoltre, nelle zone residenziali B e C, centri direzionali e commerciali ed attività commerciali attinenti alla grande distribuzione, purchè dotati degli spazi pubblici di cui al DPRS 11 luglio 2000.

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 indicazioni contenute nel D.P.R.S. 11 luglio 2000.

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.

In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria da realizzare; tale quantità può essere ridotta alla metà nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B. Tale obbligo non sussiste solamente per gli edifici ricadenti in zone A e B non raggiungibili in alcun modo da strade carrabili, ovvero prospettanti su strade con pendenza, in corrispondenza del lotto, superiore al 20%.

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

#### Art.13

##### *Zone A*

Sono classificate zone omogenee A le parti del territorio comunale interessate da agglomerati edilizi di antica o recente formazione che rivestono carattere artistico, storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In base alle diverse caratteristiche morfologiche e tipologiche le zone A sono distinte in

Zona A - Il borgo feudale

Zone A1 - La masseria Manchi.

In tutte le zone A gli interventi devono essere finalizzati al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri morfologici della struttura urbana.

Per lo stato di degrado che connota parte del patrimonio edilizio in esse ricadente, le zone A possono essere definite "zone di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L. 457/1978 ed in esse si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/1978, L. 179/1992, L.R. 25/1993 e successive modificazioni nazionali e regionali.

## Art.14

*Zona A - Il borgo feudale*

Rientrano in tale classificazione le parti più antiche dell'agglomerato urbano, coincidenti con il nucleo esistente alla fine del secolo XIX, individuabile attraverso la cartografia storica.

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

Le previsioni del Prg si attuano di norma in tale zona a mezzo di piani di recupero ovvero attraverso Programmi urbani complessi.

Al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non comportino sostanziali alterazione del loro aspetto architettonico nonché gli interventi, riguardanti le aree destinate ad attrezzature 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 potranno 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.

## Art.15

*Zona A1 – La masseria Manchi*

E' classificato zona A1 il complesso edilizio costituito della masseria Manchi e dalle relative aree di pertinenza.

In tale zona sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico del complesso edilizio esistente ed alla sua 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, nonché 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 dell'intero complesso edilizio, per la realizzazione di centri aziendali agricoli, di complessi agrituristici, di strutture ricettive di qualsiasi tipo, di strutture sociosanitarie e assistenziali, può essere proposto dai privati proprietari uno specifico Piano particolareggiato di Recupero, all'interno del quale possono prevedersi, oltre agli interventi conservativi, interventi di ristrutturazione con ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- 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 possono comportare un aumento comunque non superiore al 35% del volume esistente e tale che il volume complessivo risultante, compreso l'esistente, non superi l'indice di densità fondiaria di 3,5 mc/mq., calcolato con riferimento all'intera zona omogenea.
- c) le strutture in ampliamento 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) all'interno dell'area di intervento dovranno prevedersi spazi di sosta e parcheggio di superficie non inferiore ad 1/10 del volume complessivo;
- g) le sistemazioni esterne (pavimentazioni, terrazzamenti, aree a verde) dovranno essere realizzate in conformità ai modelli tradizionali locali. E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle piante ornamentali esistenti.

## Art.16

*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 seguenti sottozone:

Zone B0 – Centro urbano esistente

Zone B1 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B3 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata.

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

Non viene fissata un'area minima di intervento urbanistico nel caso di piani attuativi di iniziativa privata; tuttavia ai fini della approvazione dei piani dovrà 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 primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue. Le aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione primaria vanno conteggiate in ragione di 2,35 mq/ab, di cui 0,85 mq/ab per parcheggi e 1,5 mq/ab. per verde, assunto una cubatura procapite di 100 mc/ab.

Le eventuali strade interne alla lottizzazione, da cedere al Comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,50 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di collegare 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 manovra delle autovetture. Tali spazi possono conteggiarsi ai fini della verifica degli standard.

Nelle aree interessate dal Piano particolareggiato approvato con D.A. 407/1983 e successivamente variato con D.A. n.1163/1990, si applicano le

previsioni planovolumetriche contenute nel Piano particolareggiato, che devono intendersi integralmente trascritte nel Piano Regolatore generale.

Art.17  
*Zone B0*

Sono così classificate le parti dell'abitato realizzate a partire dai primi decenni del secolo XX attorno al centro antico, in conseguenza dell'impulso economico dato dal cantiere per la realizzazione della galleria ferroviaria.

Tali parti dell'abitato sono classificate BO in quanto non rientrano nelle caratteristiche stabilite per la classificazione di zona A, sia nelle Linee guida del PTP che in particolare nella Circolare 2/2000 DRU dell'ATA, laddove si prescrive di far riferimento, per quanto concerne la delimitazione dei centri storici, "all'assetto urbanistico originario preunitario con le eventuali significative addizioni postunitarie ottocentesche".

Tuttavia, dal momento che l'edificazione di tale parte di città è avvenuta con criteri non dissimili da quelli seguiti in periodo preunitario, si ritiene di dover sottoporre anche gli edifici esistenti in tale sottozona ad una disciplina tendente a conservare i caratteri architettonici tradizionali.

Per le sue caratteristiche di degrado ambientale la zona BO può essere definita "zona di recupero", ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/1978 ed in essa si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78, L. 179/1992 e successive modificazioni nazionali e regionali.

In questa zona sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di cui alle lett. a) b) e) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978; sono altresì consentiti, dietro parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni culturali ed ambientali gli interventi di ristrutturazione con aumenti di volume e di demolizione con o senza ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, quali pagliere, depositi e magazzini, costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero da una elevazione con soprastante soppalco, di altezza comunque non superiore a m. 5,0 alla gronda, che costituiscano documentatamente, per le loro caratteristiche volumetriche, architettoniche, statiche e igieniche. elementi di particolare dequalificazione ambientale ovvero di disomogeneità funzionale o spaziale; la ricostruzione, che deve rispettare i limiti massimi ed i parametri sottospecificati, deve prevedere la utilizzazione di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale e in particolare, nel caso di balconi aggettanti, l'utilizzazione della lastra di marmo e mensole e ringhiere in ferro; il linguaggio architettonico dei fronti

del nuovo edificio dovrà essere improntato ad assoluta semplicità, escludendo comunque l'utilizzazione di volumi pieni aggettanti, di verande, rientranti o aggettanti, di fasce marcapiano, di finestre a nastro, di rivestimenti, intonaci e tinteggiature estranei alla tradizione locale;

b) non è comunque ammessa la demolizione di edifici, anche di una sola elevazione, quando questi, per le loro caratteristiche spaziali ed architettoniche, per l'interesse tipologico o storico-documentativo, per la ripetitività lungo il fronte stradale, ovvero per la loro collocazione nella scena urbana contribuiscano a definire spazi urbani di interesse ambientale;

e) al di fuori dei casi di cui al precedente punto a) possono prevedersi interventi di demolizione e ricostruzione soltanto nel caso in cui le precarie condizioni statiche di un edificio ne rendano economicamente non conveniente il recupero; in questo caso la ricostruzione, fermi restando gli indici massimi ed i parametri sotto specificati, deve avvenire con una volumetria ed una altezza comunque non superiori a quelle dell'edificio da demolire e con lo stesso aspetto architettonico dell'edificio esistente; nella ricostruzione è fatto obbligo di utilizzare materiali di finitura della tradizione locale;

d) la densità fondiaria massima per le costruzioni, nel caso di demolizione e ricostruzione, è stabilita in mc/mq 5; nei lotti interclusi di superficie inferiore a mq. 200, aventi le caratteristiche precisate nell'ari. 28 della L.R. 21/1973, si applicano le disposizioni agevolative ivi contenute come modificate dall'ari. 21 della L.R. 71/1978;

e) l'altezza massima è fissata in m. 9.50 ;

f) è obbligatorio il mantenimento delle giaciture degli edifici preesistenti.

Sia negli interventi conservativi che in quelli trasformativi, nelle tinteggiature, vanno rispettate le specifiche indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Nel rilascio delle concessioni ad edificare si dovrà comunque tener conto del vincolo paesaggistico gravante sull'intera zona.

## Art.18

### *Zona B1*

Comprende le parti del centro urbano di formazione recente, edificate in misura superiore ai limiti fissati nel D.M. 2.4.1968.

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, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:



- la densità fondiaria massima per le costruzioni è stabilita in mc/mq 5; nei lotti interclusi di superficie comunque inferiore a mq. 200, aventi le caratteristiche precisate nell'art. 28 della L.R. 21/1973, si applicano le disposizioni agevolative ivi contenute come modificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978;
  - l'altezza massima è fissata in m. 11 con non più di tre elevazioni fuori terra;
  - devono in ogni caso essere rispettati gli allineamenti preesistenti;
  - è ammessa la costruzione sul fronte stradale; è altresì ammessa la costruzione a confine allorquando preesista sul confine interno una parete cieca; le pareti finestrate, ad eccezione di quelle su strade pubbliche, devono distaccarsi di m. 10 dai fronti degli edifici esistenti.
- il carattere delle nuove costruzioni deve risultare congruente con quello dell'ambiente urbano in cui vengono a inserirsi.

Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200, quando non sussistano le condizioni precisate nell'art. 21 della L.R. 71/1978 ovvero quando, pur sussistendo tali condizioni, le aree di intervento superino i mq. 1000, sono subordinati a pianificazione attuativa.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B1 sono inedificabili.

Nelle aree interessate dal piano particolareggiato approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990 si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nel piano approvato.

Nell'ambito delle sottozone B1, qualora sia necessario migliorare la funzionalità del sistema viario, è ammessa la realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale di nuove strade, attraverso la redazione di progetti esecutivi, che potranno anche prevedere l'espropriazione di aree private per pubblica utilità.

Con la stessa procedura è ammessa la realizzazione di opere idrauliche e di regimentazione idraulica.

#### Art. 19

##### *Zona B2*

Rientra in tale classificazione il complesso di edilizia residenziale in parte pubblica ed in parte privata, oggetto di progettazione unitaria e costituito da palazzine isolate ubicato a valle della via Guglielmo Marconi.

All'interno di tale sottozona sono ammessi, in aggiunta agli interventi conservativi sugli edifici esistenti, interventi di completamento da realizzare in conformità alla previsioni contenute nel Piano particolareggiato

approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990 e nel rispetto degli indici e parametri ivi definiti.

#### Art. 20

##### *Zone B3 Ambiti di edilizia esistente non pianificata*

Rientrano in tale sottozona alcune strutture edilizie, con le relative aree di pertinenza, localizzate nelle immediate adiacenze del centro urbano, realizzate in difformità delle previsioni del previgente strumento urbanistico, ovvero preesistenti ad esso e non ricomprese in zone residenziali del piano stesso.

Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, nell'ambito di tali zone sono ammessi gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nonché interventi di completamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq.
- altezza massima H = 8 ml., con non più di due elevazioni fuori terra
- è ammessa l'edificazione sul fronte stradale, nonché sui confini interni del lotto se preesiste parete cieca.

#### Art.21

##### *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.l. n. 1444/1968.

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

L'edificazione nelle zone C, salvo quanto appresso specificato, è di norma subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e spazi pubblici.

All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi da destinare a verde pubblico e parcheggi nella misura rispettivamente di 3 mq. e 1,7 mq per ciascun abitante da insediare.

Nelle zone C comprese entro la perimetrazione del Piano particolareggiato approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990, è consentita l'edificazione per singola concessione nel rispetto delle indicazioni planovolumetriche e normative contenute nel Piano sopra citato, che si

intendono integralmente trascritte nel PRG, con le specificazioni di seguito riportate.

#### Art.22

##### *Sottozona C1*

Sono così classificate le aree (titolate zone B dal previgente P. di F. vigente) ubicate immediatamente a valle dell'abitato e già assoggettate a piano particolareggiato esecutivo.

L'edificazione in tale sottozona deve rispettare gli indici ed i parametri specificati nel Piano particolareggiato, che qui si intendono trascritti, nonché le indicazioni planivolumetriche del piano approvato, visualizzate nell'elaborato n. 13 alla scala 1:1000.

#### Art. 23

##### *Sottozona C2*

Rientrano in tale sottozona le aree di espansione già previste dal P. di F., assoggettate a pianificazione esecutiva e in atto già dotate di alcune principali opere infrastrutturali (fognature, tracciati stradali).

Sono pure compresi nella sottozona C2 anche taluni ambiti, di modestissima estensione, la cui urbanizzazione appare necessaria per completare il disegno urbanistico complessivo.

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

- a) l'indice di densità fondiaria massimo è fissato in 3,5 mc/mq.;
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in 10,5 m. con non più di tre piani fuori terra;
- c) è ammessa l'edificazione sul ciglio delle strade residenziali; le costruzioni devono invece arretrarsi di m. 10 dalla strada di circoscrizione a valle dell'abitato.

Nelle zone C2 ricadenti entro il perimetro del Piano particolareggiato approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990, l'edificazione, in deroga a quanto sopra specificato, deve rispettare gli indici ed i parametri fissati nel Piano particolareggiato, che qui si intendono trascritti, nonché le indicazioni planivolumetriche del piano approvato, visualizzate nell'elaborato n. 13 alla scala 1:2000.

Nella realizzazione dei singoli edifici previsti dal P.P. e confermati dal presente Prg, ai fini della determinazione del volume realizzabile, deve assumersi come quota di riferimento, rispetto alla quale misurare le parti

fuori terra, quella risultante dal progetto di urbanizzazione in corso di realizzazione.

#### Art.24

##### *Sottozona C3*

Rientrano in tale sottozona alcune aree di espansione già previste dal P. di F., nonché l'ambito definito "Porta della città" a valle dell'abitato.

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

- a) l'indice di densità fondiaria massimo è fissato in 2,5 mc/mq.;
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in 9,5 m. con non più di tre piani fuori terra;
- c) le costruzioni devono distaccarsi di m. 5 dal ciglio delle strade residenziali, di m. 10 dalle altre strade.

Nelle zone C3 ricadenti entro il perimetro del Piano particolareggiato approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990, l'edificazione, in deroga a quanto sopra specificato, deve rispettare gli indici ed i parametri fissati nel Piano particolareggiato, che qui si intendono trascritti, nonché le indicazioni planivolumetriche del piano approvato, visualizzate nell'elaborato n. 13 alla scala 1:2000.

Le indicazioni planovolumetriche riportate nello stesso elaborato n. 13 e riferentesi alle zone C3 esterne al Piano particolareggiato hanno valore soltanto indicativo.

Le zone C3 comprese entro il perimetro indicato nell'elaborato n. 12 con tratto discontinuo sono destinate, in forza della Delibera consiliare n. 15 del 22.05.1995, ad edilizia residenziale pubblica.

#### Art. 25

##### *Sottozona C4*

Rientrano in tale sottozona alcune aree di espansione già previste dal P. di F., ubicate a valle della strada statale 121 e interessate da edificazione rada e da intenso frazionamento fondiario, superiore ai limiti stabiliti dal D.M. 2.04.1968 per le zone agricole.

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

- a) l'indice di densità territoriale massimo è fissato in 1,25 mc/mq.;
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni è fissata in 7,5 m. con non più di due piani fuori terra;
- c) le nuove costruzioni devono distaccarsi di m. 7,5 dal ciglio delle strade residenziali, di m. 20 dalle altre strade.

Per comprovate ragioni può essere consentita la redazione di piani attuativi che interessano una superficie minore di quella specificata nel precedente art. 21, comunque non inferiore a mq. 5000; 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 localizzazione e dimensioni congrue.

#### Art.26

##### *Zone D*

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

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

Zone D1 - Aree per attività commerciali e artigianali non nocive

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

All'interno delle zone D vanno previste superfici destinate a verde e parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva.

Nell'ambito dei singoli lotti devono essere previsti spazi di sosta e parcheggio nelle misure stabilite dal D.M. 2.4.1968 e dalla L. 122/1989 e, per quanto riguarda le attività commerciali, dall'art. 16 del DPRS 11 luglio 2000.

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

#### Art. 27

##### *Sottozona D1. Aree per attività commerciali e artigianali non nocive*

All'interno di tale sottozona sono consentiti:

a) edifici ed impianti per attività produttive di qualsiasi genere 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) insediamenti commerciali di medie strutture di vendite al dettaglio;

d) officine di riparazione autoveicoli.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo redatto nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'indice di densità territoriale non può superare il valore di 2,00 mc/mq.
- b) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/4;
- c) distanza dai confini e dalle strade m.6,50
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq. 900.

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

#### Art. 28

##### *Sottozona D2. Aree per la piccola industria e l'artigianato*

All'interno di tale zona sono consentiti:

- 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) insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendite al dettaglio;
- e) officine di riparazione autoveicoli.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo redatto nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'indice di densità territoriale non può superare il valore di 1,50 mc/mq.
- b) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/4;
- c) distanza dai confini e dalle strade m.7,0
- d) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8, fatta eccezione per silos, camini e serbatoi pensili.
- e) lotto minimo mq. 1200.

All'interno di ciascun lotto può essere previsto, fermi restando i precedenti indici e parametri, un alloggio per il custode, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 120.

#### Art.29

##### *Zone E*

Sono classificate zone E le parti del territorio destinate alle attività agricole, zootecniche e a quelle ad esse connesse. In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.

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. Non sono prescritti arretramenti dal limite esterno delle aree censite come Regie trazzere.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche in maniera discontinua acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di m. 10.

Nelle aree di verde agricolo sottoposte, a qualunque titolo, al vincolo della L. 1497/1939 e succ. mod. 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 nei successivi articoli alla superficie del fondo che ricade in ciascuna sottozona.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni al di fuori dei casi previsti dalle leggi vigenti.

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 o da quelli destinati alla coltivazione di fondi agricoli.

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

#### Art.30

##### *Zone E1 - Verde agricolo normale*

Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse. Nelle sottozone E1 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e simili, che

rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere e tipo, se non sul confine, devono distaccarsi almeno metri 5 dai confini di proprietà; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/10.

Le costruzioni sul confine di proprietà e/o in aderenza possono essere assentite subordinatamente alla stipula di una specifica convenzione tra i proprietari dei fondi confinanti.

Non potrà in nessun caso essere variata nel tempo la specifica destinazione d'uso originariamente acquisita dal manufatto destinato all'uso agricolo.

- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione e lavorazione di acque, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, impianti di elicicoltura, lombricoltura e simili, 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 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;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;
- 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, un rapporto di copertura pari ad 1%, con un distacco minimo dai confini di m.5, se non sul confine e di m. 10 dalle altre costruzioni se non in aderenza, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m.6.50 con non più di due piani fuori terra; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili) 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.  
Le costruzioni sul confine di proprietà e/o in aderenza possono essere assentite subordinatamente alla stipula di una specifica convenzione tra i proprietari dei fondi confinanti.
- 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; 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 o ricreative, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quindicesimo 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;
  - g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali. L'edificazione di tali manufatti potrà interessare aree ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 500 dal centro abitato e dalle relative zone di espansione esistenti e previste nel PRG, che saranno prescelte dalla Amministrazione sulla base della distribuzione delle aziende zootecniche nel territorio, tendo conto dei criteri di facile accessibilità, di rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, di corretto inserimento ambientale e della mancanza di pregiudizi igienico-sanitari. L'edificazione dovrà avvenire rispettando un rapporto di copertura non superiore ad 1/4, con una altezza massima delle costruzioni di m.5 ed un distacco dai confini di proprietà di m.15.
  - h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere piccole variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico;
  - i) 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 solidi, 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, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti da mantenere vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

#### Art.31

##### *Zone E2 - Verde agricolo periurbano*

Sono le parti di territorio destinate alle attività agricole ubicate attorno al centro abitato e per tale ragione già interessate da processi di

urbanizzazione di tipo residenziale e produttivo. Nelle sottozone E2 sono in particolare consentiti, oltre agli usi agricoli:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e simili, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere e tipo, se non sul confine, devono distaccarsi almeno metri 5 dai confini di proprietà; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/10.

Le costruzioni sul confine di proprietà e/o in aderenza possono essere assentite subordinatamente alla stipula di una specifica convenzione tra i proprietari dei fondi confinanti.

Non potrà in nessun caso essere variata nel tempo la specifica destinazione d'uso originariamente acquisita dal manufatto destinato all'uso agricolo.

- b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione e lavorazione di acque, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, impianti di elicicoltura, lombricoltura e simili, 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;
- c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi e residenziali;
- 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, un rapporto di copertura pari ad 1%, con un distacco minimo dai confini di m.5, se non sul confine e di m. 10 dalle altre costruzioni se non in aderenza, una altezza massima in ognuno dei fronti non superiore a m.6.50 con non più di due piani fuori terra; è ammessa, in aggiunta al volume determinato con l'indice sopraindicato, la realizzazione di pilotis, portici e verande aperti su almeno due lati in misura non superiore ad una volta la superficie coperta tompagnata; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze, spazi pavimentati, piscine, campetti sportivi e simili) e l'area totale del lotto non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterate le caratteristiche di permeabilità del terreno vegetale esistente; è ammessa la sistemazione delle superfici inclinate con terrazze delimitate da muretti di contenimento in pietra a vista di altezza non superiore a cm. 80.

Le costruzioni sul confine di proprietà e/o in aderenza possono essere assentite subordinatamente alla stipula di una specifica convenzione tra i proprietari dei fondi confinanti.

- e) 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: 1/70
  - 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;

- f) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994; 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 quindicesimo dell'area dell'intera azienda;
- g) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti;
- h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere piccole variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico;
- i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio.

Nell'ambito dello stesso fondo possono cumularsi le volumetrie stabilite in base ai parametri fissati nei precedenti punti, nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario vigenti.

Le volumetrie degli edifici esistenti da mantenere vanno comunque conteggiate ai fini del calcolo del volume complessivo realizzabile nel fondo in base ai parametri stabiliti nel presente articolo.

**Art.32*****Zone E3 - Verde agricolo di salvaguardia***

Sono le parti del territorio comunale che per le loro caratteristiche geologiche, morfologiche o tettoniche devono essere sottoposte ad un particolare regime di protezione.

Sono classificate E3 le aree definite, nello studio geologico di supporto al Prg, di massima instabilità ovvero quelle di media instabilità in rocce incoerenti, nonché le aree agricole interessate da frane, da deformazioni gravitative superficiali ed i calanchi, nonché quelle perimetrare con Decreto Assessoriale n. 543 del 25.07.2002.

Rientrano tra le zone E3 anche le aree interessate da vegetazione ripariale non rientranti nella definizione di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996 come modificata dalla L.R. 13/1999, che, per il loro interesse paesistico-ambientale e per la loro funzione di protezione idrogeologica del territorio, devono anch'esse essere assoggettate ad un particolare regime di tutela.

In tali sottozone, in aggiunta alle attività agricole, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio naturale esistente ed alla formazione di nuove zone alberate; le opere connesse con la sistemazione e la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, da realizzare con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica; l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade necessarie per la conduzione dei fondi agricoli da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

**Art.33*****Aree dei servizi residenziali***

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

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

I1 - Attrezzature sociali e religiose

I2 - Attrezzature amministrative, sanitarie e culturali

I3 - Attrezzature commerciali

V - Spazi pubblici attrezzati

V1 - Verde pubblico

V2 - Verde pubblico attrezzato

V3 - Verde sportivo e ricreativo

P – Parcheggi.

La realizzazione delle previsioni avviene previa approvazione da parte della Commissione Edilizia di progetti plano-volumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

In particolare:

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 quella stabilita dal DPRS 11 luglio 2000. Nelle aree destinate a mercati su aree pubbliche è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture commerciali precarie, nonché la realizzazione delle infrastrutture occorrenti per lo svolgimento della attività commerciale.

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

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. 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 2,0 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. 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.

Nella progettazione delle aree verdi particolare cura dovrà porsi nel garantire il rispetto delle caratteristiche morfologiche del terreno, limitando al massimo i movimenti di terra, realizzando terrazzamenti con muri di sostegno di altezza non superiore a m 3,00 rivestiti in pietra naturale locale; va altresì garantito il rispetto dell'ambiente naturale esistente introducendo essenze compatibili, scelte tra quelle della flora locale.

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.

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 soprascriptate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

E' di norma 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.

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. Per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici il Sindaco, con le procedure previste dalle leggi, può autorizzare deroghe agli indici ed i parametri sopraindicati per ciascuna attrezzatura.

#### Art.34

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

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

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

Valgono in particolare le seguenti prescrizioni per ciascuna attrezzatura:

F1 - L'attività edificatoria all'interno dell'area cimiteriale dovrà essere regolamentata dal piano regolatore dell'area cimiteriale, nel rispetto delle norme .

F2 - Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali 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, etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F5, F8, F9 - E' stabilito un indice di densità fondiaria non superiore a 2 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore al 40%, una altezza non superiore a m.7,50 con non più di due piani fuori terra ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 5.

Nelle rimanenti zone F è ammessa, quando strettamente necessaria per la funzionalità della attrezzatura, la realizzazione di edifici ad una sola elevazione fuori terra, con rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area complessiva.

Per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici il Sindaco, con le procedure previste dalle leggi, può autorizzare deroghe agli indici ed i parametri sopraindicati per ciascuna attrezzatura.

## Art.35

*Prescrizioni particolari per il parco naturalistico suburbano delle Portelle (zona F6)*

E' classificata Parco naturalistico (zona F6) la parte del territorio comunale sita a monte del centro urbano e caratterizzata da presenze di particolare interesse ambientale, naturalistico, archeologico, etnoantropologico, panoramico, delle quali si vuole promuovere il valore di risorsa territoriale attraverso iniziative rivolte alla loro fruizione sociale a fini educativi, ricreativi e culturali.

Le previsioni relative alla zona F6 si attuano attraverso uno specifico Piano Territoriale di Utilizzazione, avente valore giuridico di piano esecutivo del Prg e contenuti assimilabili a quelli dei Piani di utilizzazione delle Riserve regionali, da progettare anche per stralci successivi, 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, le modalità di svolgimento delle attività pubbliche e private e le relative limitazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano.

Il Piano Territoriale di Utilizzazione dovrà essere redatto nel rispetto del sistema dei vincoli operanti sul territorio interessato, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nelle parti del territorio dei parchi destinate ad usi agricoli e non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità si applicano le norme di cui al precedente art. 32.
- b) nelle parti interessate dalla presenza di boschi demaniali naturali o di impianto artificiale si applicano le disposizioni contenute nelle leggi vigenti. Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela boschiva, dovrà prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero. E' prescritta altresì la realizzazione di percorsi didattici e di sentieri per le attività ippoturistiche.
- c) sono prescritti il recupero ed il riuso delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, con priorità per quelle che versano in condizione di abbandono.

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

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

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



- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione autoctona appartenenti alla serie climax;
- una carta a scala adeguata del paesaggio vegetazionale con i limiti delle principali formazioni e le stazioni delle entità floristiche di pregio;
- una carta, alla stessa scala della precedente, della qualità ambientale ove le formazioni vegetazionali siano rappresentate secondo una scala di valore che tenga anche conto delle emergenze floristiche.

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

La gestione dei servizi pubblici e di interesse pubblico all'interno del Parco 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, anche per stralci da approvare comunque con le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 71/1978.

Nelle more della approvazione dei Piani Territoriali di Utilizzazione, all'interno della zona F6 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. 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.36***Interventi sulla viabilità esistente*

Tutte le strade e gli spazi pubblici esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono essere mantenute 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. 37***Nuova viabilità*

I tracciati stradali di progetto indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel Prg, ed esclusivamente nei tratti che interessano interamente zone E del Piano.

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, purchè:

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche;
- il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate 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. 6;
- 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 sopra specificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, può essere attestata da parte del Sindaco la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Prg, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecniche previste dalle leggi.

**Art. 38***Vincolo di arretramento delle costruzioni*

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.

Le costruzioni che sarebbero consentite in base agli indici di zona devono arretrarsi al di là della linea perimetrale esterna individuata negli elaborati di zonizzazione alla scala 1:10.000 e 1:2.000.

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 50 attorno al cimitero e di m.100 attorno al depuratore sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, strade, sistemazioni a verde.

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

**Art 39***Strutture ed impianti tecnologici.*

In tutte le zone omogenee di Prg, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti da 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 all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

## Art. 40

*Verde stradale*

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

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

## Art.41

*Vincoli e prescrizioni particolari*

In aggiunta ai vincoli visualizzati negli elaborati di zonizzazione occorre tener conto, ai fini della gestione del PRG, della esistenza dei seguenti vincoli discendenti da leggi.

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

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 sopra richiamata.

C) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal Prg, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del Piano, dovrà procedere alla

riperimetrazione del centro abitato. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 38.

E) **Vincolo paesaggistico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al D. L.vo n. 490/1999 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

F) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate ai vincoli, diretti ed indiretti, di cui al D. L.vo n. 490/1999 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Prg è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

G) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal piano 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.

I) **Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 20.

L) **Vincolo di espianto degli ulivi e dei mandorli.** 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 prefettizia in esso prevista, nonché dei mandorli esistenti, se non dietro autorizzazione comunale.

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988

procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 gennaio 1995 secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2.000 riportati nell'allegato A di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

#### TITOLO IV

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

#### Art.42

##### *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. 43

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

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

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

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

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma, il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/1978 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

## Art. 44

*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 stabilita 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.45

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

I servizi e le attrezzature di cui ai precedenti articoli 33 e 34, 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.

## TITOLO V NORME TRANSITORIE

### Art. 46

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

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

Sono altresì fatti salvi gli indici ed i parametri assegnati ad ogni singolo lotto rientrante nel piano particolareggiato approvato con D.A. n. 407/1983 e D. A. n. 1163/1990.

### Art.47

#### *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.

## TITOLO VI DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE A RISCHIO

### Art. 48

#### *Ambiti di applicazione*

Le disposizioni contenute nel presente Titolo si applicano nelle aree classificate "a rischio" ai sensi e per gli effetti del vigente Piano stralcio di bacino della Regione Siciliana.

### Art. 49

#### *Norme di salvaguardia*

Nelle aree classificate a rischio si applicano le disposizioni limitative contenute negli articoli da 8 a 12 delle Norme di salvaguardia del P.A.I. vigente.

In particolare, nelle aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti:

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

Nelle aree a rischio geomorfologico molto elevato (R4) ed elevato (R3) sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;

- b) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che non comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- e) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana.  
Nelle aree a rischio elevato (R3) sono altresì consentiti:
- a) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- b) gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

#### Art. 50

##### *Modifiche normative*

Le perimetrazioni delle aree R4 ed R3 di cui al D.A. n. 543 del 25.07.2002, nonché le disposizioni limitative riportate nei precedenti articoli potranno essere modificate, con le procedure previste dalla legge.

## TITOLO VII NORME RELATIVE AL COMMERCIO

### Art. 51

#### *Norme generali di riferimento*

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo, e, per quanto in esso non specificato, alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del DPRS. 11.07.2000 e s.m. i.

### Art. 52

#### *Principi generali della pianificazione commerciale*

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

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

### Art. 53

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

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate. Nell'ambito delle zone A, B e C, a prevalente destinazione d'uso residenziale, è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle Zone Territoriali Omogenee D1 è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona e di quanto specificato negli articoli successivi. Gli insediamenti di esercizi di vicinato sono consentiti solo se all'interno di centri commerciali.

Nelle Zone Territoriali Omogenee D2, oltre alle tipologie commerciali indicate nel precedente comma, possono essere realizzate grandi strutture di vendita, nel rispetto delle procedure stabilite dalle disposizioni normative vigenti.

Nell'ambito delle aree destinate ad attrezzature comuni I3 è ammessa la realizzazione di centri commerciali e di mercati nonché di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e parametri specificati nell'art. 32 delle Norme di Attuazione vigenti.

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

#### Art. 54

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

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A, B0 e B1 del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree. Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

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

1. il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
2. il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
3. la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
4. il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
5. la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
6. il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed

extraurbani;

7. la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
8. la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
9. il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
10. il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
11. il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
12. l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

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

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

#### Art. 55

##### *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 (sino a 100 mq. di superficie di vendita): deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale (1/10 del volume totale dell'esercizio), fermo restando che si deve trattare di spazi direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste (da 101 a 600 mq. di superficie di vendita): 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 compresa tra 601 e 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) 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) di cui sopra;
- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

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

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

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

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

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

4) in ogni caso nelle zone A.

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

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte



non realizzata, la "monetizzazione" in ragione di Euro 100 ogni mq. di parcheggio non realizzato.

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

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

#### Art. 56

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

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato con i raggruppamenti di prodotti I e II di cui alla Legge 28/99, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire gli obiettivi generali qui di sotto indicati:

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

L'ammissibilità del progetto di apertura di un nuovo esercizio compreso nei raggruppamenti merceologici I e II dovrà essere valutata prendendo in considerazione i seguenti criteri:

- criteri commerciali, quali la vendita di beni specifici e/o in abbinamento con attività artigianali di produzione di alimenti, l'adesione anche per mezzo di affiliazione, a strutture operative dell'associazionismo economico operanti con proprie insegne commerciali, l'utilizzo della vendita self-service, l'utilizzo del servizio a domicilio per i clienti, il numero di vetrine su strada, l'utilizzazione della formula del franchising,.....
- criteri territoriali, quali la localizzazione in ambiti urbani periferici e da riqualificare, la utilizzazione di strutture edilizie dismesse o

degradate, assicurandone il rispetto delle caratteristiche architettoniche, l'impegno a riqualificare gli spazi esterni al negozio attraverso interventi di arredo urbano, la disponibilità di parcheggi per la clientela superiori al minimo richiesto, .....

- criteri sociali, se l'autorizzazione è richiesta da soggetti disabili, da chi non ha superato il trentacinquesimo anno d'età, da soggetti iscritti nelle liste di collocamento da almeno un anno, dai soggetti che non abbiano beneficiato di provvidenze economiche o fiscali legati alla "rottamazione" di precedenti licenze.

Il procedimento per il rilascio della autorizzazione dovrà concludersi entro sessanta giorni dalla richiesta. In caso di riscontrate irregolarità o in mancanza di dati, detto termine potrà essere interrotto, dandone comunicazione all'interessato. In caso di diniego dovrà essere specificato il criterio (o i criteri) il cui mancato rispetto ha determinato il diniego stesso.

#### Art. 57

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

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

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento (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 (l)* - 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:

- 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 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 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. 58

##### *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.

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 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 di cui al precedente articolo.

#### Art. 59

##### *Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita*

Il rilascio della autorizzazione amministrativa per le grandi strutture di vendita, regolamentato dal Titolo II dell'Allegato I del Decreto Assessoriale 11 luglio 2000, dovrà avvenire nel rispetto delle procedure fissate nella

Circolare dell'Assessorato Cooperazione n. 876 del 29/04/2002.

Art. 60

*Limitazioni per gli esercizi commerciali*

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela ai sensi della L. 1089/1939 e succ. mod. ed integr.

Art. 61

*Affissioni*

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

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

Art. 62

*Carico e scarico merci*

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

## 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 Singole concessioni

Art. 10 Approvazione dei piani esecutivi

## TITOLO III

**NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE**

Art.11 Classificazione delle zone territoriali omogenee

Art.12 Destinazione d'uso delle zone

Art.13 Zona A

Art.14 Zona A1- Il borgo feudale

Art.15 Zona A1 – La masseria Manchi

Art.16 Zona B

Art.17 Zona B0

Art.18 Zona B1

Art.19 Zona B2

Art.20 Zona B3 Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Art.21 Zona C

Art.22 Sottozona C1

Art.23 Sottozona C2

Art.24 Sottozona C3

Art.25 Sottozona C4

Art.26 Zona D

Art.27 Sottozona D1. Aree per attività commerciali e artigianali non nocive

- Art.28 Sottozona D2. Aree per la piccola industria e l'artigianato  
Art.29 Zone E  
Art.30 Zone E1 - Verde agricolo normale  
Art.31 Zone E2 - Verde agricolo periurbano  
Art.32 Zone E3 - Verde agricolo di salvaguardia  
Art.33 Aree dei servizi residenziali  
Art.34 Zone F - Attrezzature e servizi di livello urbano e territoriale  
Art.35 Prescrizioni particolari per il parco naturalistico suburbano delle Portelle (zona F6)  
Art.36 Interventi sulla viabilità esistente  
Art.37 Nuova viabilità  
Art.38 Vincolo di arretramento delle costruzioni  
Art.39 Strutture ed impianti tecnologici.  
Art.40 Verde stradale  
Art.41 Vincoli e prescrizioni particolari

#### TITOLO IV

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

- Art.42 Modalità di intervento nelle zone A  
Art.43 Modalità per la edificazione nelle zone A, C e D  
Art.44 Area minima di intervento urbanistico. Deroghe  
Art.45 Modalità di attuazione dei servizi

#### TITOLO V

#### **NORME TRANSITORIE**

- Art.46 Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni  
Art.47 Misure di salvaguardia

#### TITOLO VI

#### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE A RISCHIO**

- Art. 48 Ambiti di applicazione  
Art. 49 Norme di salvaguardia  
Art. 50 Modifiche normative

---

**TITOLO VII**  
**NORME RELATIVE AL COMMERCIO**

- Art. 51 Norme generali di riferimento
- Art. 52 Principi generali della pianificazione commerciale
- Art. 53 Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali
- Art. 54 Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali
- Art. 55 Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
- Art. 56 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato
- Art. 57 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
- Art. 58 Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita
- Art. 59 Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni per grandi strutture di vendita
- Art. 60 Limitazioni per gli esercizi commerciali
- Art. 61 Affissioni
- Art. 62 Carico e scarico merci