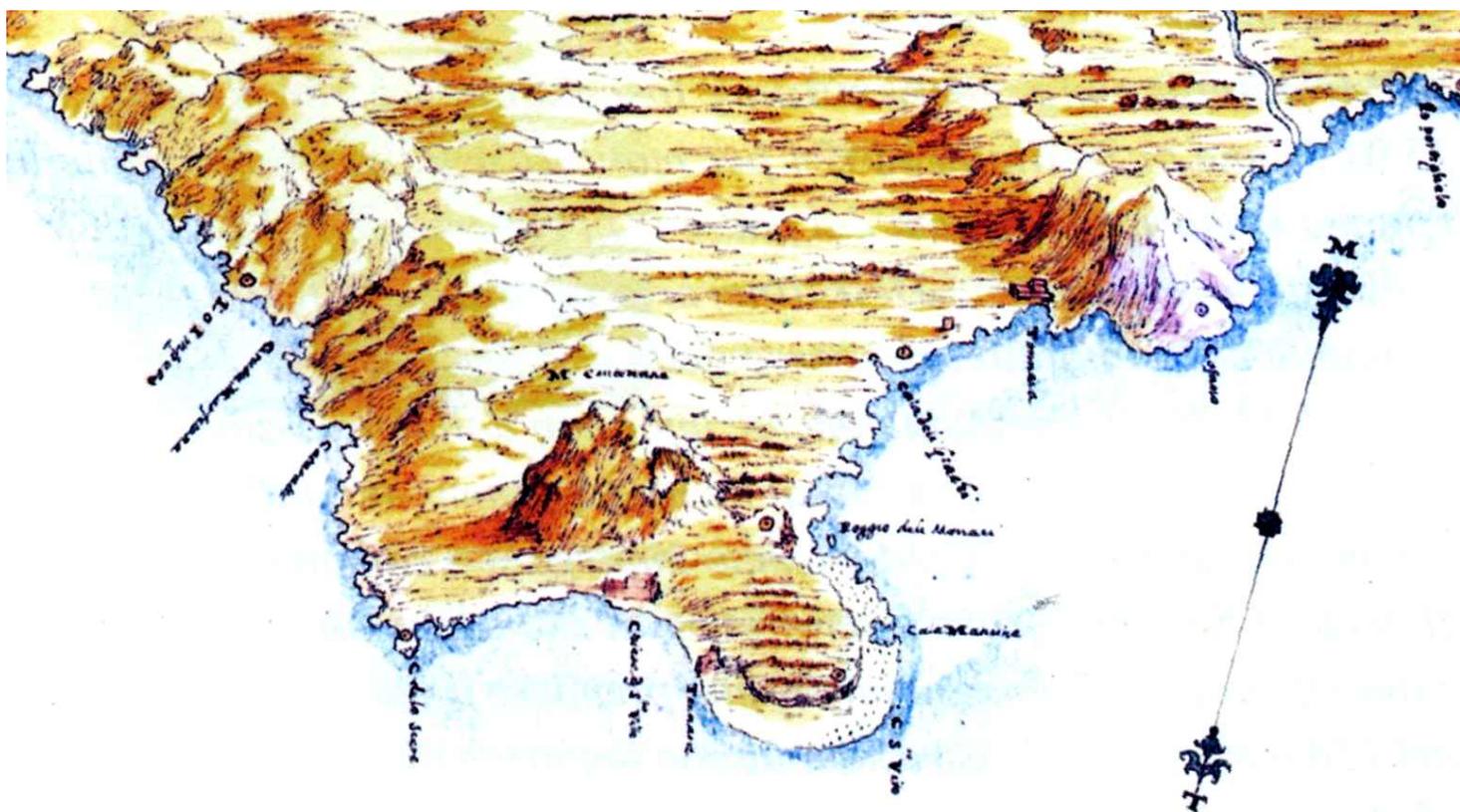




Comune di
SAN VITO LO CAPO (TP)



PIANO REGOLATORE GENERALE

Revisione generale (art. 3 L.R. 15/1991)

progettista
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Norme Tecniche di Attuazione

16



COMUNE DI SAN VITO LO CAPO
Provincia di Trapani

PIANO REGOLATORE GENERALE **VARIANTE GENERALE**

| | |
|--------------------------------|---|
| Responsabile procedimento PRG | <i>geom. Paolo Vultaggio UTC</i> |
| Progetto PRG | <i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i> |
| VAS | <i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i> |
| Studio di Incidenza Ambientale | <i>dott. agr. Andrea Ferrarella</i> |
| Studio geologico | <i>dott. geol. Angelo Strazzera</i> |
| Studio agricolo forestale | <i>dott. agr. Andrea Ferrarella</i> |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2013

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

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

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore generale approvato con D. Dir. n. 422 del 7 aprile 2003 e delle successive varianti parziali, nonchè dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG.

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

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale, in coerenza con le indicazioni del piano paesaggistico approvato con Decreto del 23 Ottobre 2010, con i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia superstite;
- piena e razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale

Art.2

Elementi costitutivi

Il PRG risulta costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|--------|---|----------------|
| 1 | Relazione | |
| 2 | Inquadramento territoriale | varie scale |
| 3 A, B | Il territorio comunale. Stato di fatto | scala 1:10.000 |
| 4 A, B | Il territorio comunale. Vincoli normativi | scala 1:10.000 |
| 5 A, B | Il territorio comunale. PRG vigente | scala 1:10.000 |
| 6 A, B | L'area urbana. Stato di fatto | scala 1:2.000 |
| 7 | Macari. Stato di fatto | scala 1:2.000 |
| 8 A, B | Castelluzzo. Stato di fatto | scala 1:2.000 |

| | | |
|---------|--------------------------------------|----------------|
| 9 A, B | L'area urbana. PRG vigente | scala 1:2.000 |
| 10 | Macari. PRG vigente | scala 1:2.000 |
| 11 A, B | Castelluzzo. PRG vigente | scala 1:2.000 |
| 12 A, B | Il territorio comunale. Zonizzazione | scala 1:10.000 |
| 13 A, B | L'area urbana. Zonizzazione | scala 1:2.000 |
| 14 | Macari. Zonizzazione | scala 1:2.000 |
| 15 A, B | Castelluzzo. Zonizzazione | scala 1:2.000 |
| 16 | Norme tecniche di attuazione | |

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

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

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

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3

Strumenti di attuazione

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

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

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

Art.4

Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

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

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

- h) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti ad interventi conservativi;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- l) le norme tecniche di attuazione e le prescrizioni speciali per le sistemazioni degli spazi scoperti;
- m) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la acquisizione delle aree;
- n) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio delle concessioni ad edificare;
- o) i tempi di validità del piano esecutivo e le fasi temporali di attuazione;
- p) l'eventuale enucleazione di comparti edificatori,
- q) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a ciascuno strumento attuativo.

Art.5

Contenuto dei piani di lottizzazione

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

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

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

Art.6

Contenuto dei piani di recupero

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

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

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

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

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

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

All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:

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

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

Art. 7

Singoli permessi di costruire

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

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

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

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

Art. 8

Approvazione dei piani esecutivi

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

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

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

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

Qualora i piani esecutivi interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei BB.CC. o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., secondo le procedure stabilite negli artt. 12 e 14 della L.R. 71/1978 e succ. mod. ed integr.

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

Nei casi previsti dalla legislazione vigente i piani attuativi sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite dal D.L.gs n. 152/2006 e s.m.i. e specificate nella Deliberazione della G. R. Sicilia n. 200/2009.

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

TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9

Classificazione delle zone territoriali omogenee

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

- a) zone A ed A1;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2 e B3;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2, D3 e D4;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3 ed E4;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) Aree di Riserva N.O.;
- h) servizi della residenza;
- i) 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.10

Destinazione d'uso delle zone

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

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

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, case vacanza, e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;

- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo;
- centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- autorimesse pubbliche e private;
- case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

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

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

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

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

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

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

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

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

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone omogenee A e B; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo.

Nelle zone A e negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal PRG a parcheggi, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

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

Art. 11

Zona A – Centro storico urbano

Comprende le parti centrali del capoluogo che rivestono carattere storico-ambientale, anche se in parte trasformate, e individuate in cartografia con uno specifico perimetro, dedotto dai catasti storici.

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

L'attività urbanistica ed edilizia all'interno della zona A è regolata dalle previsioni della specifica variante redatta ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000, che si intendono integralmente riportate nel presente Piano per farne parte integrante e sostanziale.

Al di fuori della zona A il PRG individua poi con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2000 e cerchietto rosso negli elaborati alla scala 1:10.000) singoli edifici "di interesse storico-ambientale" che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

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

purchè le nuove destinazioni siano compatibili con quelle ammesse nella zona omogenea nella quale gli edifici ricadono e compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici dei fronti esterni su strade e spazi pubblici.

Negli edifici “di interesse storico-ambientale” individuati come “beni isolati” nel vigente piano paesaggistico non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 12

Zona A1 – Tonnara del Secco

E' così classificata l'area che comprende gli antichi impianti della Tonnara del Secco. In tale area sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo delle strutture esistenti. Sono ammesse nuove destinazioni di carattere turistico-residenziale, culturale-scientifica e didattico-ricreativa nel rispetto dei caratteri costruttivi dei manufatti esistenti.

Gli interventi da attuare dovranno essere regolamentati all'interno di un piano di recupero e riqualificazione esteso all'intera zona; nell'ambito di tale piano occorrerà prevedere la realizzazione di spazi destinati ad attività culturali inerenti l'uso storico dei manufatti della tonnara.

Art. 13

Zone B

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

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

In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. All'interno dei piani esecutivi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

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

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

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

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

Negli immobili già destinati a esercizio alberghiero all'atto della adozione del presente PRG, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività ricettiva di tipo tradizionale.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di

sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

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

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

Art. 14

Sottozone B1

Residenziali sature

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti.

Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 2 mc/mq
- H: 7,5 ml
- Rc: 0,40.

Nelle frazioni di Macari e Castelluzzo, per gli edifici anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico. Inoltre, per gli stessi edifici non sono ammesse le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Art. 15

*Sottozona B2**Residenziali con piani attuativi vigenti*

Sono aree di progettazione unitaria sottoposte a strumenti attuativi approvati o comunque in corso di approvazione, precedenti il PRG e classificate da quest'ultimo come zone B4.

Compatibilmente con le prescrizioni del vigente piano paesaggistico in tali sottozone sono consentiti gli interventi regolati dallo strumento attuativo, così come definito dal Consiglio Comunale. Le trasformazioni, gli indici e i parametri, restano vincolati, anche dopo la scadenza del termine stabilito nelle relative convenzioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal Piano, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Art. 16

*Sottozona B3**Edilizia da valorizzare*

E' così classificata un'area, sita in prossimità dell'abitato di Castelluzzo, in atto occupata da una struttura residenziale sociale pubblica non utilizzata e già dimessa in applicazione della L.R. 6/2001, e dalla relativa area di pertinenza. Il PRG prevede la messa in valore di tale struttura, in applicazione della L. 133/2008 e s.m.i., attraverso una nuova destinazione turistico ricettiva.

Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei volumi esistenti nonché interventi di sistemazione delle aree esterne per la realizzazione di spazi a verde, parcheggi pertinenziali, campi sportivi ed altre attrezzature senza volume a servizio della struttura. Per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente, da realizzare in aderenza al fabbricato esistente.

Art. 17

Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che

non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5.

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

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

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

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

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

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate

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

Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale. Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, fermo restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R.6/2001.

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

In tutte le zone C, nelle more della attuazione del piano, è consentita in fronte alle strade esistenti, la realizzazione di parcheggi stagionali, ovvero di spazi attrezzati per lo svago e l'intrattenimento, a condizione che non vengano realizzati nuovi volumi.

Art. 18

Sottozone C1

Ambiti di espansione in area urbana

Sono le aree di espansione, già così classificate nel vigente PRG, che si innestano in un disegno già prefigurato da precedenti interventi e previsioni di urbanizzazione, inserite in comparti che consentono di completare le infrastrutture, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario.

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

Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia.

In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C1 sono suddivise nei sottoambiti C1, C1.1, C1.2.

Sottozone C1

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- H: 7,5 ml.
- Rc: 0,30
- lotto minimo mq 600
- tipologia degli insediamenti: case isolate, a patio o a schiera con fronte allineato sulla strada principale, in modo da formare isole di abitazione con corti interne e adeguati spazi pubblici e parcheggi nel rispetto degli standard di legge.

Sottozone C1.1

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If : 2 mc./mq.
- H : 7,5 ml.
- Rc:0,40
- lotto minimo mq 500

Sottozone C1.2

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If : 1,2 mc./mq.
- H: 7,5 ml.
- Rc: 0,40
- lotto minimo mq 600, ad esclusione delle aree intercluse e prospicienti il fronte strada
- tipologia degli insediamenti: case isolate, o aggregate a schiera in numero non superiore a quattro unità abitative.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7,50, nei lotti coincidenti con una particella catastale già esistente alla data di adozione del PRG, può essere ammesso il rilascio di una singola concessione nel rispetto degli indici di fabbricabilità e dei parametri specificati per ciascun ambito.

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

Art. 19

*Sottozona C2**Ambiti di edilizia residenziale e turistico-ricettiva di nuovo impianto*

Sono le aree di nuovo impianto, già previste dal vigente PRG, destinate ad edilizia residenziale e turistico ricettiva. In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C2 sono suddivise nei sottoambiti C2.1 e C2.2.

Ambito C2.1

Le previsioni del PRG per tali sottozona si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 10.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozona C2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case a patio singole o a schiera, organizzate per isolati secondo le dimensioni tipiche degli insediamenti storici con viabilità a maglia ortogonale.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da cedere gratuitamente al comune, per opere di urbanizzazione, non inferiore al 40 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a tre e devono essere tutte direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Ove il Piano esecutivo sia esteso a parti della sottozona C2.1 destinate a viabilità e spazi pubblici negli elaborati di zonizzazione ovvero alle strade che perimetrano la sottozona, ancorché non campite, la superficie impegnata per le strade, da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune, può essere conteggiata tra le aree di cui al precedente punto g).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,75 mc/mq.

Ambito C2.2.

Le previsioni del PRG per tali sottozone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 20.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozone C2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: alberghiera, con funzioni polivalenti (centro congressi, convegni ecc); turistico ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o plurilocali di norma gestite unitariamente in forma imprenditoriale; commerciale in struttura con funzioni anche polivalenti, con eventuali attrezzature e servizi di uso pubblico; residenziale con case a patio singole o a schiera.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,65 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da cedere gratuitamente al comune, per opere di urbanizzazione, non inferiore al 40 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di ambiti non superiori a due nel caso di piani estesi ad almeno 20.000 mq, in un unico ambito negli altri casi e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica. Le aree cedute, non sistemate a parcheggio, possono essere

utilizzate dal comune per la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche senza volume.

Nel caso in cui il privato lottizzante si impegni a cedere gratuitamente al comune, una superficie superiore a quella specificata nel superiore punto g), l'indice di densità territoriale, calcolato con riferimento alla superficie complessiva dell'intervento, viene aumentato di 0,01 mc/mq per ogni punto percentuale in più rispetto al 40% sino al valore massimo di 0,75 mc/mq.

Ove il Piano esecutivo sia esteso ad una superficie comprendente la viabilità indicata negli elaborati di zonizzazione, può prevedersi un diverso assetto della viabilità stessa, a condizione che la nuova organizzazione non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle aree contermini. La superficie impegnata per le strade, compresa quella delle strade che perimetrano la sottozona C2.2, può essere conteggiata tra le aree di cui al precedente punto g).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

L'attuazione delle previsioni eventualmente ricadenti nella fascia dei 150 metri dalla battigia, ove richiesto dalla legge, è subordinata alla preventiva deroga di cui all'articolo 57 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 20

Sottozone C3

Ambiti di espansione in area urbana

Sono aree di nuovo impianto destinate ad edilizia residenziale pubblica. In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C3 sono suddivise nei sottoambiti C3.1 e C3.2.

Ambito C3.1.

Le previsioni del PRG per tale ambito si attuano a mezzo di programma costruttivo esteso all'intera zona, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,95 mc/mq;
- b) altezza massima ml 7;

- c) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- e) area minima da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune non inferiore a 18 mq per ogni 80 mc. di costruzione; in aggiunta a tale area dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al comune la viabilità prevista nel PRG in ampliamento della strada provinciale esistente.

Ambito C3.2.

Le previsioni del PRG per tale ambito si attuano di norma a mezzo di programma costruttivo esteso all'intera zona. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra lotti già costruiti. Il piano deve essere redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- b) altezza massima ml 7;
- c) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0, da sistemare a verde.
- e) area minima da sistemare a verde e parcheggi e cedere gratuitamente al comune non inferiore a 18 mq per ogni 80 mc. di costruzione, da realizzare in fronte alla nuova viabilità prevista nel PRG in ampliamento della strada provinciale esistente; tale viabilità dovrà essere anch'essa realizzata e ceduta gratuitamente al comune.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità non superiore a 0,65 mc/mq.

Nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del piano è consentita, per singola concessione, la realizzazione di una sola unità edilizia privata nel rispetto di un indice di densità non superiore a 0,65 mc/mq.

Il rilascio di concessione singola per nuove costruzioni, anche in ampliamento, è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita al comune del tratto di nuova viabilità prevista nel PRG in ampliamento della strada provinciale esistente che interessa il lotto, e al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti alla monetizzazione

degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona.

Le aree cedute al comune per la nuova viabilità possono essere conteggiate ai fini della determinazione del volume realizzabile in ciascun lotto.

Art. 21

Sottozona C4

Ambiti attrezzati per il turismo

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze del centro urbano ed in prossimità della costa, specificamente destinate alla realizzazione di infrastrutture finalizzate ad elevare la qualità dell'offerta turistica comunale quali parcheggi, spazi attrezzati per attività di svago e turistico-ricreative; nell'ambito di tale sottozona sono pure consentite attività turistico-ricettive ed alberghiere.

Le previsioni del PRG per tale sottozona si attuano a mezzo di piani esecutivi di comparto di iniziativa privata redatti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. In tale elaborato, che deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area e che deve essere preventivamente approvato dal Consiglio comunale, deve essere identificata una porzione dell'area, non inferiore al 50% della superficie territoriale della intera sottozona, da destinare ad attrezzature pubbliche; tali aree devono essere raggruppate in uno o al più due ambiti, che devono essere localizzati lungo la viabilità pubblica già esistente o prevista nel PRG, devono risultare immediatamente accessibili da questa e devono essere destinate, per almeno il 75% della loro estensione, a parcheggio pubblico.

Nel caso di mancato accordo tra i proprietari il Consiglio comunale, previa diffida, può approvare il progetto planovolumetrico purchè sia sottoscritto dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intera sottozona.

I piani esecutivi di comparto devono essere estesi ad una superficie non inferiore a mq. 20.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade nel progetto planivolumetrico. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni della sottozona.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: alberghiera, con funzioni polivalenti (centro congressi, convegni ecc); turistico ricettiva in

complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o plurilocali gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

In ogni piano di comparto deve essere prevista la cessione gratuita al comune, per opere di urbanizzazione, di una area non inferiore al 50 % dell'area complessiva del comparto. Tale area va localizzata nell'ambito degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche nel progetto planivolumetrico e deve essere direttamente raggiungibile da viabilità pubblica; almeno i tre quarti dell'area ceduta, da localizzare nella parte dell'area destinata a parcheggio, deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; il costo di sistemazione delle aree a parcheggio va scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le aree destinate nel PRG a viabilità pubblica che perimetra la sottozona C4 possono essere conteggiate all'interno dei piani esecutivi di comparto ai fini della determinazione del volume realizzabile.

Rientra tra gli obblighi del lottizzante, oltre a quanto già specificato, la realizzazione e la cessione gratuita al comune delle strade, ivi comprese quelle perimetrali di cui al comma precedente, previste nel piano di comparto. Il rilascio delle concessione edilizie è subordinato alla cessione di tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche ed alla realizzazione delle aree di parcheggio.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

Nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del piano, prospicienti su strade esistenti, di larghezza non inferiore a ml. 8 e dotate delle principali opere di urbanizzazione a rete, è consentita, per singola concessione, la realizzazione di una unità residenziale nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

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

Art. 22

Sottozona C5

Nuovi ambiti di edilizia turistico-ricettiva nelle frazioni

Le previsioni del PRG per tali sottozone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 5.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni della stessa sottozona.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: alberghiera, con funzioni polivalenti; turistico-ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,65 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da cedere gratuitamente al comune, per opere di urbanizzazione, non inferiore al 35 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno il 75 % dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante ed a scomputo degli oneri dovuti; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di ambiti non superiori a due nel caso di piani estesi ad almeno 5.000 mq, in un unico ambito negli altri casi e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica e localizzate, ove previste, nelle aree indicate negli elaborati di progetto. Le aree cedute, non sistemate a parcheggio, possono essere utilizzate dal comune per

la realizzazione di servizi ed attrezzature sportive e per il tempo libero senza volume.

Ove il Piano esecutivo sia esteso ad una superficie comprendente la viabilità indicata negli elaborati di zonizzazione, può prevedersi un diverso assetto della viabilità stessa, a condizione che la nuova organizzazione non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle aree contermini. La superficie impegnata per le strade, compresa quella delle strade che perimetrano le sottozone C5 negli elaborati di progetto del PRG, può essere conteggiata tra le aree di cui al precedente punto g). Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

Art. 23

Campeggi

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi, esistenti o di progetto e identificate nel P.R.G. con apposito perimetro e simbologia, come disciplinate dalla L.R.14/1982 e dal D.R.23 luglio 1984.

Lo strumento di attuazione è l'intervento edilizio diretto, corredato anche da progetto unitario relativo alla completa sistemazione dell'area.

Le superfici destinate a piazzola e viabilità devono essere pavimentate con sistemi che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

Art. 24

Servizi della residenza

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

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

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità ovvero cessione da parte

dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;

- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private;
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

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

S - Attrezzature scolastiche

AC - Attrezzature di interesse collettivo

V1 - Verde urbano

V2 - Verde attrezzato

P - Parcheggi

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici indicati con campitura di colore rosso nell'elaborato di zonizzazione a scala 1:2000, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopraspecificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione integrale degli edifici esistenti.

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

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

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 3,5 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 pubbliche e di interesse pubblico (AC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

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

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

Nel verde pubblico 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, chioschi, bar, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura per le costruzioni non può superare il valore di 1/30, l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore 0.15 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nel verde attrezzato sono inoltre consentite attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero e ristoranti con un rapporto di copertura per le costruzioni non superiore a 1/20, ed un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0.25 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/4 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 20% dell'intera area.

Nella realizzazione di parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50. Nel caso in cui la morfologia del terreno lo consenta possono realizzarsi parcheggi multipiano che seguano l'andamento naturale del terreno. E' altresì consentita la realizzazione di strutture edilizie ad una unica elevazione fuori terra destinate a servizi complementari al parcheggio nella misura massima di 1/10 della superficie complessiva del parcheggio.

Le aree destinate a parcheggi pubblici possono essere cedute in uso a privati, per una estensione non superiore al 30% dell'intera area, esclusivamente ai fini dell'assolvimento degli obblighi in materia di parcheggi privati stabiliti dalle leggi. A tal fine dovrà essere stipulata apposita convenzione.

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

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

Analogamente, gli indici ed i parametri soprascriptificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono motivatamente essere derogate, nel caso di realizzazione pubblica, nel caso di ampliamento di strutture già esistenti o per particolari esigenze connesse alla realizzazione di nuovi edifici ed impianti pubblici.

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

Art.25

Verde privato

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, piccole serre, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio vigente.

Art. 26

Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri. In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

- a) sottozona D1 aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento;
- b) sottozona D2 aree per nuovi insediamenti produttivi.
- c) sottozona D3 aree per nuovi insediamenti commerciali.
- d) sottozona D4 aree per nuovi insediamenti artigianali.

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

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

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

Nelle zone D può essere autorizzata la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti nonché di opere finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purchè ammesse dalla normativa vigente, con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/20 dell'area complessiva, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle

indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato, oltre che al rispetto delle specifiche norme legislative, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e per la funzionalità delle aree residue comprese nello stesso ambito del PRG.

Art. 27

Sottozone D1

Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento

Sono ambiti già edificati, nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con intervento diretto e secondo i seguenti parametri urbanistici:

- If: 2,0 mc/mq.
- Rc: 0,50
- H: ml. 8
- distanza dei fabbricati dai confini: m. 5.

Art. 28

Sottozone D2

Aree per nuovi insediamenti produttivi

Sono le sottozone per nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi attraverso piani attuativi, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- It: 1,5 mc/mq
 - Rc: 0,40
 - H: ml. 8
 - distanza dei fabbricati dai confini: m. 5
 - area minima da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune non inferiore al 10 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.
- Sono fatte salve e si intendono recepite nel PRG le previsioni dei piani esecutivi approvati ed in corso di attuazione.

Art.29

*Sottozone D3**Aree per nuovi insediamenti commerciali*

Le previsioni del PRG per tali sottozone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 5.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozone D3.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso: attività commerciali al dettaglio, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse. Nell'ambito di tali zone potranno essere localizzate anche nuove strutture per attività e servizi complementari al turismo nautico, portuale, culturale ed ambientale, che non possono essere localizzate nelle zone C.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- d) altezza massima ml 8;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune non inferiore al 10 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Art.30

*Sottozone D4**Aree per nuovi insediamenti artigianali*

Le previsioni del PRG per tali sottozone si attuano a mezzo di piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona territoriale omogenea.

Il piano va redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso: attività artigianali di qualsiasi tipo purchè non nocive ne rumorose; commerciali al dettaglio, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq;
- d) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- e) altezza massima ml 8;
- f) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 8,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- h) area minima da destinare ad urbanizzazioni non inferiore al 10 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area deve essere sistemata a parcheggio pubblico.

Art. 31

Zone E – Territorio esteso

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, agrituristiche 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 ed E4.

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

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

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

del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle strade vicinali ovvero di quelle realizzate attraverso l'espropriazione ed il frazionamento di fondi unitari. Nel caso di fondo agricolo ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2 è consentito l'asservimento delle superfici delle particelle catastali nella loro interezza, a prescindere dalla diversa classificazione di zona; analogamente nel caso delle zone E2 ed E3.

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

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

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

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

Art. 32

Sottozone E1 - Aree di interesse agricolo ambientale

Sono le parti di territorio destinate all'estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nelle aziende con superficie fondiaria superiore a 5 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso anche abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali.

Negli edifici esistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove richiesto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Per gli edifici rurali anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Nell'ambito delle zone E1, in fronte alle strade esistenti e nelle aree non utilizzate a fini agricoli e prive di alberature, l'amministrazione comunale potrà localizzare, senza che ciò costituisca variante urbanistica, parcheggi stagionali, ovvero anche spazi per lo svago e l'intrattenimento, di gestione pubblica o privata, a condizione che non vengano realizzate opere di trasformazione stabile del terreno.

Art. 33

Sottozone E2 - Aree di salvaguardia ambientale

Comprendono le parti del territorio esteso che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare.

Rientrano in tale classificazione:

- le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio;
- le aree ricadenti entro il perimetro del SIC 010017 Capo S. Vito, M. Monaco, Zingaro, Faraglioni Scopello, M. Sparacio;
- le aree comprese entro la fascia di tutela del paesaggio costiero individuata nella tav. 2 del vigente Piano paesaggistico;
- le aree di versante caratterizzate da una pendenza superiore al 30%.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione. Negli edifici preesistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove previsto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione, e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea purchè non prevedano la realizzazione di attrezzature turistico-alberghiere, pubblici esercizi, locali commerciali.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 10% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Nelle aree costiere prospicienti il centro abitato, previa concessione e nulla osta delle autorità competenti, sono ammesse, nel rispetto dell'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, strutture provvisorie di servizio alla balneazione, realizzate in legno e secondo le indicazioni del Regolamento edilizio.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate

previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Tramite la viabilità di carattere storico è favorita l'organizzazione di un circuito, anche mediante il ripristino di tracciati storici ormai scomparsi e in connessione con i territori della Riserva dello Zingaro e sue adiacenze, tale da consentire una completa mobilità alternativa all'automobile. Il circuito potrà essere, a seguito di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata e in accordo con le destinazioni di zona, attrezzato per i vari modi di locomozione con piazzole e apposite aree di servizio, dotate di strutture pubbliche per l'organizzazione e la visita della riserva e del territorio (centro biciclette, centro ippico, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria, attività sportive). Gli interventi devono essere convenzionati con l'amministrazione e il progetto specificherà parametri urbanistici e caratteri costruttivi, comunque nel limite di un indice territoriale di 0,3 mc/mq, misurato in relazione alla dimensione delle singole aree convenzionate. Tale maglia viaria non può essere modificata nelle caratteristiche fondamentali per quanto riguarda sezioni e tracciati. E' vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità, ad esclusione del recupero di vecchi tracciati per il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

Art. 34

Sottozone E3 - Aree agricole produttive

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole con funzioni produttive, e di estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nell'ambito della valorizzazione produttiva sono favoriti gli indirizzi culturali tradizionali (oliveti, impianti arborei tipici, lavorazioni a base di tecnologie dolci ecc.) e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio (vie poderali, alberature) con l'introduzione di regimi speciali di aiuti, quali l'applicazione del Regolamento C.E. 2078/1992 e 2080/1992 o attività integrative del reddito (agriturismo), anche attraverso interventi di restauro e ristrutturazione dei bagli in abbandono.

E' consentita, al solo scopo della conduzione del fondo e della produzione agricola, adeguatamente documentata attraverso una relazione agronomica, la realizzazione di un annesso, delle dimensioni massime di mq. 30, altezza massima m 3,00, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali e inserito nell'ambiente con alberature e vegetazione di specie autoctone.

Inoltre per aziende con superficie fondiaria superiore a 2 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, anch'esso realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali.

Negli edifici esistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove richiesto, o sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea.

Negli edifici unifamiliari di civile abitazione sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Per gli edifici rurali anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico.

Art. 35

Sottozone E4 – Aree boscate

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

Nelle zone E4 sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento

di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

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

Attorno alle zone E4 è stabilita una fascia di rispetto, visualizzata negli elaborati di zonizzazione del PRG con linea a tratti, all'interno della quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 10, 8° c. della L.R. 16/1996 e succ. mod.

Art. 36

Aree di recupero ambientale

Sono definite di recupero ambientale le aree che presentano condizioni di degrado geofisico prevalentemente per effetto dell'esercizio di attività di cava. In tali ambiti è prescritta la redazione di un piano particolareggiato di recupero, anche di iniziativa privata, esteso all'intero perimetro riportato negli elaborati di progetto alla scala 1:10.000, che dovrà specificare gli interventi da adottare per il superamento dello stato di degrado e per il ripristino degli assetti preesistenti e delle caratteristiche morfologiche, l'eventuale formazione di attrezzature pubbliche, le destinazioni ammissibili per gli edifici esistenti da recuperare nell'ambito di quelle residenziali, turistico-ricettive e del tempo libero.

Art. 37

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

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

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

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

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

F1 - Attrezzature cimiteriali.

F2 - Eliporto

F3- Impianti tecnici urbani.

F4 - Depuratore.

F5 – Attrezzature eco-compatibili.

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

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

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

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

F2 – Eliporto. L'area è destinata alla realizzazione di un eliporto e delle strutture connesse.

F3 – Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canali municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F4 - Depuratore. All'interno di tale zona è consentita la realizzazione di nuovi impianti in ampliamento ed a completamento del depuratore esistente

F5 – Attrezzature eco-compatibili. La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di recupero ambientale esteso alla intera sottozona, all'interno del quale deve essere prevista la bonifica ambientale delle aree libere ed il recupero delle strutture edilizie esistenti, e la loro riconversione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico connesse al turismo, con la esclusione di qualsiasi destinazione residenziale. In tale ambito potrà inoltre prevedersi la realizzazione di strutture ed attività per lo svago e l'intrattenimento.

Art. 38

Aree per attrezzature portuali

Sono comprese le aree per attrezzature connesse alle diverse attività portuali, con funzioni commerciali, amministrative e dei servizi annessi. La sistemazione e l'inserimento delle attrezzature portuali deve avvenire mediante apposito piano regolatore del porto da formare nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 30 della L.R. 84/1981.

Art. 39

Zona Fp – Oasi naturalistica di Santa Margherita

Comprende un vasto comprensorio pianeggiante, affacciato sul mare, di ineguagliabile bellezza paesaggistica, che costituisce una importante risorsa pubblica da salvaguardare e utilizzare a fini turistici, ricreativi ed educativi.

E' prescritta la redazione di un progetto unitario esteso all'intera zona. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici, 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 evidenzino la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.
- Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di parcheggi, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno, di percorsi pedonali e sentieri in terra battuta, e di opere precarie dirette alla fruizione del mare.

Art. 40

Interventi sulla viabilità esistente

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

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

Art. 41

Aree di verde stradale

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

Art. 42

Vincoli di inedificabilità

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

In particolare, nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

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

E' vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno al depuratore.

Art. 43

Riserva naturale dello Zingaro

Nel perimetro della Riserva Naturale Orientata "dello Zingaro" l'ambiente è conservato nella sua integrità e cioè nella totalità dei suoi

attributi naturali tanto nell'individuabilità dei popolamenti biologici che nella loro interdipendenza.

Le attività di qualsiasi tipo e natura all'interno delle aree di riserva dovranno essere regolate dal Piano di sistemazione di competenza dell'Ente gestore della riserva nel rispetto del Regolamento della Riserva e delle specifiche indicazioni normative, legislative e regolamentari.

Nelle more della redazione ed approvazione di tale piano sono consentiti esclusivamente, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel vigente piano paesaggistico.

Art. 44

Vincoli e prescrizioni particolari

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

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

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

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

riperimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

D) **Vincolo paesaggistico.** L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG, essendo l'intero territorio sottoposto a vincolo paesaggistico, è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che lo rilascia nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente.

E) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico indiretto e di interesse architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo.

F) **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.

G) **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.

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

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

L) **Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a

rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

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

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

Art 45

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

In tutte le zone omogenee di Prg, ad eccezione delle zone E2 e delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dal leggi, è consentita l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come E1 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.

In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A, B, C ed E2 e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante.

Art 46

Esercizi alberghieri

Per gli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero si applicano di norma gli interventi e gli indici delle norme di zona in cui ricadono.

Per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di

impianti e servizi e adeguamento alle disposizioni regolamentari vigenti da realizzare in immobili destinati a esercizio alberghiero al momento della adozione del presente PRG, in qualsiasi zona territoriale omogenea essi ricadano, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e garantendo gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti.

Le strutture che usufruiscono degli interventi disciplinati da tale articolo restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.

Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, ferma restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R.6/2001.

TITOLO IV
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 47

Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

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

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

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Art. 48

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

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

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga

rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

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

Art. 49

Modalità di attuazione dei servizi

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

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

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C3, C4, C5, D2 e D3 del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto dei limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

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

Art. 50

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

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere e dei corsi d'acqua;

- le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

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

Art. 51

Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

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

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

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

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da cloro fluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

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

Art. 52

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

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

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

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

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

Art. 53

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la continuità del contributo funzionale alla conservazione degli habitat, all'interno dei siti di Natura 2000 e delle

zone E2, devono essere rispettate, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le seguenti prescrizioni:

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

Art. 54

Prescrizioni particolari di carattere geologico

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano: In particolare nelle aree interessate dalla coltivazione di "cave a fossa", identificate come edificabili a condizioni, l'edificabilità è subordinata alle analisi di seguito specificate:

- caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dall'intervento (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso perforazioni meccaniche, sondaggi

geofisici (tomografia sismica, profili georadar), prove e misure dirette sul terreno e in laboratorio; l'estensione dell'area da indagare dovrà essere determinata in base all'inquadramento ricavato con il rilievo geomorfologico-geofisico, che dovrà identificare i limiti dell'area instabile e la zona potenzialmente influenzabile dall'intervento;

- determinazione della profondità di indagine, che dovrà consentire di valutare con sicurezza la quota del substrato roccioso inalterato;
- determinazione del raggio di indagine intorno al sito di progetto, che dovrà essere esteso ad un'area sufficiente per consentire lo studio della stabilità dei manufatti;
- verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del sito in condizioni dinamiche;
- progettazione delle eventuali opere di prevenzione delle instabilità.

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

Art. 55

Demanio dello Stato

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

TITOLO V
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 56

Norme generali di riferimento

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

Art. 57

Principi generali della pianificazione commerciale

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

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

Art. 58

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

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

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

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

Al di fuori delle zone 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.

Nell'ambito dell'area destinata a parcheggio a monte della via Mattarella potranno essere soddisfatte le esigenze del commercio ambulante attraverso la realizzazione di mercati periodici.

Art. 59

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 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. 60

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

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

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

- per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

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

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

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

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

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

4) in ogni caso nelle zone A e B1.

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

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

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il

pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.

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

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

Art. 61

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

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

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

Art. 62

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

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

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;

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

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

Art. 63

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

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

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

Art. 64

Carico e scarico merci

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

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE

Art. 65

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.

Subordinatamente al parere favorevole della competente sovrintendenza, sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro tre anni dalla stessa data.

Art. 66

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.

Indice**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1
Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG
Art.2
Elementi costitutivi

**TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PRG**

Art.3
Strumenti di attuazione
Art.4
Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica
Art.5
Contenuto dei piani di lottizzazione
Art.6
Contenuto dei piani di recupero
Art. 7
Singoli permessi costruire
Art. 8
Approvazione dei piani esecutivi

**TITOLO III
NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE**

Art.9
Classificazione delle zone territoriali omogenee
Art.10
Destinazione d'uso delle zone
Art. 11
Zona A – Centro storico urbano
Art. 12
Zona A1 – Tonnara del Secco
Art. 13
Zone B

Art. 14

Sottozone B1 Residenziali sature

Art. 15

Sottozone B2. Residenziali con piani attuativi vigenti

Art. 16

Sottozone B3.

Edilizia da valorizzare

Art. 17

Zone C

Art. 18

Sottozone C1. Ambiti di espansione in area urbana

Art. 19

Sottozone C2. Ambiti di edilizia residenziale e turistico-ricettiva di nuovo impianto

Art. 20

Sottozone C3. Ambiti di espansione in area urbana

Art. 21

Sottozona C4. Ambiti attrezzati per il turismo

Art. 22

Sottozone C5. Nuovi ambiti di edilizia turistico-ricettiva nelle frazioni

Art. 23

Campeggi

Art. 24

Servizi della residenza

Art.25

Verde privato

Art. 26

Zone D

Art. 27

Sottozone D1. Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento

Art. 28

Sottozone D2. Aree per nuovi insediamenti produttivi

Art. 29

Sottozone D3. Aree per nuovi insediamenti commerciali

Art.30

Sottozone D4. Aree per nuovi insediamenti artigianali

Art. 31

Zone E – Territorio esteso

Art. 32

Sottozone E1 - Aree di interesse agricolo ambientale

Art. 33

Sottozone E2 - Aree di salvaguardia ambientale

Art. 34

Sottozone E3 - Aree agricole produttive

Art. 35

Sottozone E4 – Aree boscate

Art. 36

Aree di recupero ambientale

Art. 37

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 38

Aree per attrezzature portuali

Art. 39

Zona Fp – Oasi naturalistica di Santa Margherita

Art. 40

Interventi sulla viabilità esistente

Art. 41

Aree di verde stradale

Art. 42

Vincoli di inedificabilità

Art. 43

Riserva naturale dello Zingaro

Art. 44

Vincoli e prescrizioni particolari

Art 45

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

Art 46

Esercizi alberghieri

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 47

Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

Art. 48

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

Art. 49

Modalità di attuazione dei servizi

Art. 50

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

Art. 51

Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

Art. 52

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

Art. 53

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Art. 54

Prescrizioni particolari di carattere geologico

Art. 55

Demanio dello Stato

TITOLO V

NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 56

Norme generali di riferimento

Art. 57

Principi generali della pianificazione commerciale

Art. 58

Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

Art. 59

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

Art. 60

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

Art. 61

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

Art. 62

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

Art. 63

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

Art. 64

Carico e scarico merci

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE

Art. 65

Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Art. 66

Misure di salvaguardia