

# INDICE

<b>CAPO I : NORME PRELIMINARI.....</b>	<b>3</b>
ART. 1 - FINALITA` .....	3
ART. 2 - AMBITI DI RIFERIMENTO .....	3
ART. 3 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE .....	3
ART. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE .....	4
ART.5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE.....	6
ART. 6 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	6
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE .....	8
<b>CAPO II : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>10</b>
ART. 8 - MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	10
ART. 9 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	10
ART. 10 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI .....	11
ART. 11 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE.....	11
ART.12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	12
ART. 13 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI .....	12
ART. 14 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA .....	12
ART. 15 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI.....	13
ART. 16 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA` PUBBLICHE .....	13
ART. 17 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE .....	13
ART. 18 – NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA .....	14
<b>CAPO III : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE.....</b>	<b>16</b>
ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	16
ART. 20 - MODALITA` DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI .....	17
ART. 21 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE .....	19
ART. 22 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI .....	20
ART. 23 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI.....	21
ART. 24 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA` .....	22
ART. 25 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO.....	23
ART. 26 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	24
<b>CAPO IV : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI.....</b>	<b>26</b>
ART. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1" .....	26
ART. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2" .....	27
ART. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B3" .....	27
ART. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1" .....	28
ART. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2" .....	29
ART. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C3" .....	30
ART. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C4" .....	30
ART. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1" .....	31
ART. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E1" - "E2" .....	32
ART. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3" .....	33
ART. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4" .....	33
ART. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F1" – "F2" – "F6" .....	33
ART. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F3" – "F4" .....	34
ART. 40 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F5" – "F7" - "F8" .....	34
ART. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P" .....	35
ART. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T1" .....	35
ART. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1" .....	35

ART. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V2" .....	36
ART. 45 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V3" .....	36
ART. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC" .....	37
ART. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AS" .....	37
<b>CAPO V : NORME SPECIFICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....</b>	<b>38</b>
ART. 48 – TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI .....	38
ART. 49 – CENTRI COMMERCIALI .....	39
ART. 50 – LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI .....	40
ART. 51 – DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI ...	40
ART. 52 – INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIA' EDIFICATE .....	41
ART. 53 – DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI.....	41
ART. 54 – LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL' APERTO .....	42
ART. 55 – AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE .....	42
<b>CAPO VI : NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>43</b>
ART. 56 - REGOLAMENTO EDILIZIO .....	43
ART. 57 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G. ....	43
ART. 58 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI .....	43
ART. 59 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G. ....	43

## **CAPO I : NORME PRELIMINARI**

### **Art. 1 - FINALITA`**

Le presenti norme di attuazione del P.R.G., dettate in esecuzione delle vigenti leggi nazionali e regionali inerenti la materia, hanno la finalità di specificare e precisare la disciplina urbanistica nel quadro delle indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Regolatore Generale nel territorio del Comune.

### **Art. 2 - AMBITI DI RIFERIMENTO**

I soggetti, enti pubblici od enti privati o singoli privati, che intendono esplicitare attività di trasformazione urbanistica o di intervento edilizio in qualunque parte del territorio del Comune, sono tenuti a rispettare le presenti norme unitamente alle destinazioni d'uso dei suoli indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diverse scale del Piano Regolatore Generale, si intendono valide le indicazioni contenute nell'elaborato grafico a scala maggiore.

### **Art. 3 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE**

Il Piano Regolatore Generale considera la totalità del territorio comunale; descrivendo :

- la rete delle principali vie di comunicazioni stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- la divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee con la precisazione della destinazione funzionale, dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché le opere e gli impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- le norme per l'attuazione del piano.

#### **Art. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE**

Il territorio comunale, al fine della suddivisione nelle zone territoriali omogenee di cui al successivo articolo, viene classificato in relazione alle destinazioni d'uso nella seguente maniera :

- **zone residenziali**, ove e` ammessa la funzione principale abitativa e le altre ad essa connesse che non entrino in conflitto o rechino insalubrità alla residenza, ed in particolare negozi per attività commerciali limitatamente agli **esercizi di vicinato** definite dalla vigente normativa sul commercio, uffici per attività di servizi o studi professionali;
- **zone turistiche per complessi ricettivi all'aria aperta**, ove è ammessa la attività di turismo prevalentemente all'aria aperta con la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate per tende, roulotte, camper e simili, nonché piccole costruzioni per la residenza del gestore del complesso e per i servizi comuni (bar - ristorante - servizi igienici - minimarket);
- **zone produttive (artigianali e/o commerciali)**, ove sono ammesse le attività o le imprese denominate come artigiane ai sensi delle vigenti leggi ed in via subordinata piccole industrie con non più di 50 addetti, con esclusione comunque di quelle attività classificate come insalubri, dannose o nocive secondo le le-

gislazioni nazionale o regionale; sono ammesse, in connessione con l'attività principale, costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, mensa, portineria, abitazioni del custode e del personale eventualmente strettamente necessario per assicurare la continuità del processo produttivo; in dette zone sono altresì ammesse le attività commerciali limitatamente alle **medie e grandi superfici di vendita** per come definite dalla vigente legge sul commercio;

- **zone agricole**, ove è ammessa in via principale l'attività agricola ed in via subordinata la residenza dei lavoratori agricoli, le attività connesse con la trasformazione o la conservazione dei prodotti agricoli, l'agriturismo;

- **zone agricole specializzate**, ove sono esistenti o da impiantare le attività agricole di particolare pregio o servite da impianti o reti di irrigazione, di cui all'art.2 comma 5 della L.R.71/1978 e dove quindi le altre attività (residenziale del coltivatore od agrituristica) sono ammesse in quanto non entrino in conflitto o non siano di nocumento al fine principale dell'attività agricola specializzata;

- **zone agricole specializzate per fiere e mostre agricole**, ove è ammessa la costruzione di manufatti precari e/o temporanei per ospitare fiere e/o mostre agricole e/o zootecniche specializzate;

- **zone di protezione idrogeologica**, ove sono ammesse l'attività agricola e l'agriturismo in quanto non entrino in conflitto o siano di nocumento al fine principale della protezione idrogeologica del territorio;

- **zone boschive**, ove l'unica attività ammessa è quella della forestazione; altre attività [ed in particolare le pratiche agrituristiche e ricreative] sono eventualmente da ammettere solo per manufatti e/o attività preesistenti in quanto non entrino in conflitto con quella principale;

- **zone per attrezzature collettive**, ove sono ammesse esclusivamente quelle funzioni dirette al soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dalle leggi;
- **zone per attrezzature o servizi di interesse generale**, ove sono ammesse quelle attività o quegli impianti volti al soddisfacimento di finalità, standard o necessità di carattere collettivo generale;
- **zone vincolate o sottoposte a speciale disciplina**, ove ogni attività è subordinata alla salvaguardia di interessi generali, meglio specificati caso per caso.

#### **Art.5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE**

Il territorio comunale, ai fini dell'applicazione del P.R.G. ed in relazione al disposto del D.M.2/4/1968 n.1444, è suddiviso nelle zone di cui al successivo art.6, secondo le indicazioni dei rispettivi simboli grafici negli elaborati del P.R.G.

La destinazione funzionale fa riferimento alle definizioni riportate nell'art.4 delle presenti norme d'attuazione ed a quelle specifiche d'uso eventualmente riportate nei grafici del piano.

Dette destinazioni sono inderogabili; può procedersi a modifiche, costituenti varianti, per le finalità, nei limiti e con le procedure fissate dalle vigenti disposizioni legislative regionali e nazionali ed in successivo articolo precisate.

#### **Art. 6 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale per gli scopi di cui al precedente articolo è suddiviso nelle seguenti zone :

##### **1) Zone territoriali omogenee "B" :**

1.1. B1 = zone residenziali dei centri edificati da attuare mediante piani di recupero edilizio;

1.2. B2 = zone residenziali dei centri edificati;

1.3. B3 = zone residenziali di completamento dei centri edificati;

**2) Zone territoriali omogenee "C":**

2.1. C1 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

2.2. C2 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

2.3. C3 = zone "C" a destinazione residenziale di espansione urbana;

2.4. C4 = zone "C" a destinazione residenziale per edilizia economica, popolare e convenzionata;

**3) Zone territoriali omogenee "D":**

3.1. D1 = zona "D" a destinazione produttiva;

**4) Zone territoriali omogenee "E" :**

4.1. E1 = zone "E" a destinazione agricola;

4.2. E2 = zone "E" a destinazione agricola ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico;

4.3. E3 = zone "E" a destinazione boschiva;

4.4. E4 = zone "E" a destinazione specializzata per ospitare fiere e/o mostre agricole e/o zootecniche;

**5) Zone territoriali omogenee "F":**

5.1. F1 = zona "F" per impianto di depurazione;

5.2. F2 = zona "F" per attrezzature cimiteriali;

5.3. F3 = zona "F" per attrezzature per la fruizione delle aree boscate o di riserva;

5.4. F4 = zona "F" per aree a verde pubblico od attrezzato a livello comunale;

5.5. F5 = zona "F" per serbatoi idrici;

5.6. F6 = zona "F" per area attrezzata per la protezione civile;

5.7. F7 = zona "F" per attrezzature comuni a livello comunale;

5.8. F8 = zona "F" per attrezzature sanitarie a livello comunale o comprensoriale.

**6) Zone territoriali omogenee "P" :**

6.1. P = zone "P" per aree da destinare a parcheggi pubblici;

**7) Zone territoriali omogenee "T" :**

7.1. T1 = zone per insediamenti turistici in complessi ricettivi all'aria aperta (campeggi e simili);

**8) Zone territoriali omogenee "V" :**

8.1. V1 = zone "V" destinate a verde pubblico a livello di zona territoriale omogenea;

8.2. V2 = zone "V" destinate a verde attrezzato a livello di zona territoriale omogenea;

8.3. V3 = zone "V" destinate a verde di rispetto dei servizi generali, dei corsi d'acqua, delle sedi stradali o delle zone boscate.

**9) Zone territoriali omogenee "AC" per attrezzature comuni :**

9.1. AC = Zone destinate ad ospitare attività pubbliche di interesse collettivo quali uffici comunali, centri sociali, centri religiosi, biblioteche e simili;

**10) Zone territoriali omogenee "AS" per attrezzature scolastiche:**

10.1. AS = Zone destinate ad ospitare scuole (pubbliche o private) di ogni ordine e grado escluso gli istituti per l'istruzione post-secondaria od universitaria.

Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata contemporaneamente in più modi, chi intende attuare urbanisticamente la predetta area può scegliere una sola classificazione con la quale intende operare.

**Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE**

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diver-



samente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

## CAPO II : NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

### **Art. 8 - MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo e/o di intervento edilizio nei limiti previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti norme.

### **Art. 9 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

L'intervento urbanistico preventivo e` costituito da :

- a) - Piano Regolatore Particolareggiato;
- b) - Piano per Insediamenti Produttivi ex art. 27 L.865/1977 ed ex art. 18 L.R.71/1978;
- c) - Piani o Programmi Costruttivi per Edilizia Economica e Popolare ex L.167/1962, ex L.865/1971 ed ex L.R.71/1978;
- d) - Piani di Recupero ex L.457/1978.

I suddetti piani, tutti di iniziativa pubblica [ad eccezione dei Piani di Recupero che possono anche essere di iniziativa privata] sono strumenti urbanistici esecutivi, per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale può altresì avvenire per mezzo di :

- e) - Piani di Lottizzazione, strumento urbanistico di iniziativa privata per la cui formazione, contenuti ed approvazione devono parimenti applicarsi le norme delle leggi nazionali e regionali vigenti.

I piani attuativi di cui ai precedenti punti c), d) ed e) possono derogare dalle norme sull'estensione minima dei piani attuativi, dettate per le varie zone territoriali omogenee nei successivi articoli, purché sia raggiunta la funzionalità dell'intervento in relazione alle opere di urbanizzazione prima-

rie necessarie per l'attuazione dell'intervento medesimo.

Il piano urbanistico si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nei modi e con i limiti stabiliti dalle presenti norme d'attuazione e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

### **Art. 10 - CONTENUTI DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

I contenuti dei Piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalla Ln n.1150/42 e dalle Lr n.71/78, e n. 15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 11 - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni. In particolare la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comuna-

le con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

### **Art.12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano urbanistico esecutivo e in quelle regolate da Piani urbanistici esecutivi approvati e comunque nell'ambito delle zone omogenee «B», il Prg si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o dalla comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori, secondo le modalità definite dal Regolamento edilizio comunale.

### **Art. 13 - DEFINIZIONE DI ISOLATO - COMPARTI EDIFICATORI**

Si definisce isolato ogni porzione di terreno edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

L'edificazione all'interno dell'isolato può avvenire tramite la formazione di comparti edificatori con le procedure di cui all'art.23 L.1150/1942 ed art.11 L.R.71/1978.

### **Art. 14 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA**

Nelle procedure di formazione dei comparti e per la razionale utilizzazione edilizia dei lotti o degli isolati possono essere previsti dalle norme degli strumenti attuativi trasferimenti o compensi di cubatura, onde ripartire nella maniera più equa benefici e vantaggi fra tutti i proprietari interessati.

Detti trasferimenti sono ammessi esclusivamente fra lotti appartenenti ad un medesimo isolato o fra lotti finitimi.

Nelle sole zone a destinazione agricola (zone E) è ammesso trasferire, a mezzo atto d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la volumetria realizzabile su uno

o più lotti di terreno anche non confinanti su un unico lotto di terreno, purché i vari lotti appartengano ad un unico proprietario e purché in ogni caso la densità edilizia risultante non superi di 3 volte quella ammessa nella zona su cui insisterà la costruzione.

#### **Art. 15 - SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DI PRIVATI**

Per le sistemazioni edilizie in dipendenza di procedure attuative di strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art. 20 L.1150/1942.

#### **Art. 16 - ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA` PUBBLICHE**

Nei casi in cui, nell'attuazione degli strumenti urbanistici, delle aree cessino di fare parte del suolo pubblico o non si prestino da sole all'utilizzazione edilizia, si applicano le procedure ex art.21 L.1150/1942.

#### **Art. 17 - RETTIFICA DI CONFINI - AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE**

Per le rettifiche di confini che si rendono necessarie per l'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi si applicano le procedure ex art.22 L.1150/1942.

Ove in dipendenza della formazione del Piano Regolatore Generale privati proprietari debbano cedere superfici per la formazione di vie o piazze pubbliche si applicano le procedure ex art.24 L.1150/1942.

**Art. 18 - NORME PARTICOLARI PER AREE RICADENTI  
IN AREE VINCOLATE O SOGGETTE A TUTELA**

1) Nel caso un'area del territorio comunale sia classificata, in relazione alla L.183/1989 e Decreto Regionale n.298/41 del 04/07/2000 e successive modifiche ed integrazioni, come zona a rischio di frana od a rischio di esondazione, le previsioni normative regionali e/o nazionali sono prevalenti rispetto a quanto previsto dalle presenti norme di attuazione ed ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata al rispetto delle vigenti normative regionali e/o nazionali e quindi alla eventuale nuova classificazione dell'area.

2) Nel caso che un'area ricada in zona soggetta a tutela in base a normativa regionale e/o nazionale ogni attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia è subordinata all'acquisizione del nullaosta dell'Ente che tutela la zona in cui ricade l'area di intervento. A titolo puramente esemplificativo si citano :

- l'acquisizione del nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali per le aree tutelate ai sensi della L.431/1985 e ss. mm. ed ii.;
- l'acquisizione del nullaosta dell'Ente Parco Nebrodi per le aree ricadenti nel perimetro del Parco per come evidenziato nei grafici del Piano Regolatore Generale e comunque per come riportato nei grafici allegati al Decreto Istitutivo del Parco e ss.mm.ii.;
- l'acquisizione del nullaosta dell'Ufficio del Genio Civile in quanto l'intero territorio comunale è classificato come zona sismica.

3) Per quanto in specifico attiene alle classificazioni di pericolosità di zona desunte da rilievi di PRG, esse sono state

individuare e quantizzare in conformita' alle procedure di P.A.I., quali prescritte dal D.P. Reg. Sic. n. 538 del 20.09.2006.

In conseguenza tutte le aree dichiarate pericolose, sia esse determinate da pianificazione P.A.I. o da rilievi geologici di P.R.G., sono da intendere assoggettate alle corrispondenti discipline e/o limitazioni edificatorie stabilite nel suddetto D.P. Reg. Sic. n. 538 del 20/09/2006 (Cap.11 - Norme di Attuazione), cui si rimanda per la individuazione delle attivita' edilizie e/o urbanistiche e/o di trasformazione del territorio eventualmente ammissibili.

4) Nel caso in cui un'area in conseguenza di una qualunque classificazione sopra riportata sia esclusa da ogni nuova edificazione, sono in ogni caso consentite le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sui manufatti esistenti.

## CAPO III : NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

### Art. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- **Densità edilizia fondiaria** : e` il volume in metri cubi (mc.) che si può costruire su ogni metro quadro (mq.) di area edificabile del lotto di terreno;
- **Area edificabile** : e` la porzione di lotto suscettibile di utilizzazione edilizia;
- **Area coperta** : e` la proiezione orizzontale massima sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori su di esso insistenti;
- **Area libera** : e` quella porzione di zona territoriale omogenea, edificabile, che non e` da considerare edificata [asservita cioè ad altre aree già edificate] per assicurare il rispetto della densità edilizia fondiaria massima ammessa nel lotto o nell'isolato; nella condizione giuridica di non edificabilità vanno considerati gli asservimenti derivanti da atti d'obbligo o convenzioni trascritte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- **Rapporto di copertura** : e` il rapporto fra l'area coperta e l'area edificabile di un lotto di terreno;
- **Altezza massima dell'edificio o di una sua porzione** : e` la differenza di quota fra l'estradosso del solaio di copertura del più alto vano abitabile ed il piano di campagna sistemato;
- **Distanza fra fabbricati, da ciglio stradale o da confini** : e` la minima distanza misurata in proiezione orizzontale fra l'edificio in esame e l'elemento da cui si vuole osservare il distacco;



- **Numero di piani fuori terra** : e` il numero massimo di piani abitabili interamente fuori terra di un edificio;
- **Volume massimo ammesso** : e` il prodotto fra l'area edificabile di un lotto e la densità edilizia fondiaria massima ammissibile per la zona territoriale in cui ricade il lotto edificabile di terreno;
- **Sede stradale** : e` l'insieme delle parti viabili, sia carrabili che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, siano esse transitabili o non transitabili, quali parapetti, rilevati, trincee, arginelle o fasce di verde di rispetto, purché incluse nelle cosiddette fasce di pertinenza della sede stradale;
- **Ciglio stradale** : e` la linea limite della sede stradale;
- **Lotto di terreno** : e` ogni porzione di isolato (per come definito al precedente art.13) avente la superficie minima per l'edificazione per come stabilita nei successivi articoli per le varie zone territoriali omogenee.

## **Art. 20 - MODALITA` DI VALUTAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

**L'area edificabile di un lotto** si ottiene da quella totale del lotto detraendo gli spazi da cedere per la formazione di vie e piazze pubbliche o comunque destinati ad uso pubblico; si considerano invece facenti parte dell'area edificabile di un lotto gli spazi privati destinati a parcheggio in attuazione del disposto di cui al successivo art. 21.

**L'area coperta di un lotto** comprende la proiezione orizzontale di corpi od elementi a sbalzo, porticati, tettoie e verande; restano invece esclusi i balconi aperti su tre lati, le pensiline d'ingresso all'edificio, le parti d'edificio completamente sotterranee.

**L'altezza massima di un edificio o di una sua porzione**, nel caso

di copertura a falde con pendenza superiore al 40% si computa dalla quota media della struttura di copertura; nel caso di coperture a falde con pendenza inferiore od uguale al 40% si computa dalla massima quota di gronda della copertura; nel caso di vie o terreni in pendenza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata [ma in ogni caso l'altezza massima di un qualsiasi elemento non può eccedere per più del 20% il valore mediano]; nel caso di edifici a gradoni, l'altezza massima va verificata per ogni corpo di fabbrica costituente l'edificio.

**Il distacco da edifici**, da ciglio stradale o da confini si misura da un qualsiasi elemento appartenente all'edificio, anche se aperto o scoperto, con la sola esclusione di cornicioni, gronde, elementi a sbalzo calpestabili aperti su tre lati e pensilina d'ingresso all'edificio.

**Il numero di piani fuori terra** non comprende il piano seminter-rato purché sottostante ad esso non vi siano altri piani agibili od abitabili; non comprende negli edifici su pilotis il piano dei pilotis o negli edifici su terreni in pendio il piano di servizio, purché la quota del primo piano abitabile non sia maggiore di mt.2,60 del punto più basso dello spiccatto dei pilotis o del piano di servizio; non comprende altresì le mansarde ed i sottotetti.

**Il volume di progetto** è la somma dei prodotti di ciascuna porzione di area coperta per la relativa altezza massima, essendo l'area coperta e l'altezza massima definite e misurate per come sopra.

**Il volume totale insistente su un lotto di terreno edificabile** è dato dalla somma del volume di progetto e di quello di eventuali costruzioni, già insistenti sul lotto e che si intendono mantenere, calcolato con le stesse modalità adoperate per il calcolo del volume di progetto. Detto volume totale, al fine di verificare il rispetto della normativa urbanistica sulla densità fondiaria massima, deve risultare non maggiore del volume massimo

ammesso sul lotto, per come definito al precedente articolo.

### **Art. 21 - PARCHEGGI EX ART. 18 L. 765/1967 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di spazi per parcheggi nella misura sopracitata é stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o dei locali destinati allo scopo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zone omogenee "A" o "B" la superficie da destinare a parcheggi, nel senso in esame, può essere ridotta alla metà delle quantità prima dette.

Nelle zone produttive del settore secondario la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile;

Nelle zone commerciali e direzionali la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile;

Nelle zone alberghiere la superficie da vincolare a parcheggi non potrà essere inferiore a n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00. I progetti relativi devono indicare sia i posti macchina, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti macchina del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle immediate vicinanze.

È ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei purché asserviti alle unità immobiliari.

Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano ai progetti già approvati e convenzionati.

## **Art. 22 - NORME GENERALI SULLE SEZIONI STRADALI**

Le sezioni stradali per vie destinate al pubblico transito dovranno avere le dimensioni minime stabilite in sede di elaborati grafici di P.R.G., che qui si intendono richiamate.

In particolare, in sede di formazione di piani attuativi, tutte le strade in zone a destinazione residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SR" nella apposita tavola grafica, tutte le strade in zone a destinazione diversa da residenziale avranno una sezione minima uguale a quella denominata "SP" nella apposita tavola grafica.

Le strade di P.R.G. avranno sezione minima uguale a quella denominata "SSU" o "SXU" nella apposita tavola grafica secondo quanto riportato nella tavola di progetto.

Nei casi di intervento di adeguamento della sezione stradale di fatto a quella di progetto di P.R.G., l'allargamento della sezione stradale avverrà in maniera simmetrica rispetto all'asse stradale di progetto.

Ove nella tavola di progetto non sia riportato asse stradale di progetto, è da considerare asse stradale di progetto la mezzzeria della sezione stradale esistente.

### **Art. 23 - NORME GENERALI SUI DISTACCHI**

- **Distacchi minimi assoluti fra fabbricati** : in tutte le zone omogenee territoriali diverse dalle zone "B" e` prescritta la distanza minima inderogabile di mt. 10.

- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "B" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti una distanza minima assoluta pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata se gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12.

- Nelle zone territoriali diverse dalle zone "B" la distanza minima tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione di quelle cieche od a servizio di singoli insediamenti, debbono essere pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

a) ml. 5 per lato su strade di larghezza inferiore ai ml. 7;

b) ml. 7,50 per lato su strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;

c) ml. 10 per lato su strade di larghezza superiore ai ml. 15.

- Nel caso le distanze come sopra calcolate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse andranno maggiorate fino a raggiungere una misura corrispondente all'altezza stessa.

- Sono ammesse distanze inferiori a quelle ora dette nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici esecutivi che contemplino previsioni planovolumetriche.

- Le succitate maggiorazioni sui distacchi fra edifici con interposta strada debbono intendersi come distacchi minimi inderogabili [in tutte le zone territoriali omogenee diverse dalla zona "B"] dal ciglio stradale nelle aree urbane.

- I distacchi minimi inderogabili dai cigli stradali, fuori dal

perimetro dei centri abitati e delle aree di espansione, sono quelli stabiliti dal vigente **Codice della Strada**.

- Non è ammessa la costruzione sul confine in nessuna zona del territorio comunale, ad eccezione di quelle classificate dal P.R.G. come zone "B".
- Sono in ogni caso da rispettare le norme eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente normativa antisismica (L.64/1974 e successivi Decreti Attuativi).

#### **Art. 24 - FASCE DI RISPETTO DI INEDIFICABILITA'**

Tutto intorno alle seguenti zone o manufatti od impianti si devono osservare le fasce di rispetto minime di seguito riportate :

- zone cimiteriali : 100 metri (salvo deroghe e nei limiti del valore minimo assoluto di mt.50);
- impianti di trattamento dei rifiuti (solidi o liquidi) : 100 metri;
- laghi : 100 metri;
- boschi : 200 metri (salvo quanto più favorevole previsto da leggi regionali);
- corsi d'acqua : 10 metri.

Le aree ricadenti nelle suddette fasce di rispetto si intendono destinate a zone "V3" - Verde di rispetto e seguono pertanto la normativa di attuazione precisate nell'apposito successivo articolo.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua per la parte latistante le zone edificabili del P.R.G.(zone "B", "C", "D") sono computate ai soli fini del calcolo della volumetria edificabile sul lotto, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni di zona e della inedificabilità della fascia stessa.

**Art. 25 - VARIANTI PER DESTINAZIONE D'USO**

Ai sensi dell'art.10 della L.R.37/1985 i mutamenti fra le varie destinazioni d'uso ammesse per le varie zone omogenee, secondo quanto descritto agli artt.4 e 5 delle presenti N.T.A., sono autorizzate dal Competente Organo Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto o previo eventuale adeguamento delle superfici ad uso collettivo previste dalle presenti N.T.A. od in mancanza dal D.M.2/4/1968 n.1444.

La variazione di destinazione d'uso è consentita ove la nuova destinazione d'uso, ancorché prevista, sia compatibile con le caratteristiche della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile oggetto della variazione.

La compatibilità deve essere accertata in particolare con riferimento alla situazione igienico-sanitaria ed ai volumi di traffico che la nuova destinazione d'uso indurrà nella zona omogenea.

Nell'accertamento di detta compatibilità il Competente Organo Comunale può chiedere un parere tecnico all'Organo Tecnico Consultivo Comunale (ove previsto dallo Statuto Comunale).

Risulta in ogni caso esclusa, ai sensi art.10 L.R.37/1985, la variazione di destinazione d'uso da produttivo (commerciale, industriale od artigianale) a residenziale nelle zone territoriali omogenee D e nelle zone omogenee E.

Nelle zone omogenee a destinazione mista (residenziale - non residenziale) non può, in nessun caso, essere variata la percentuale massima di uso residenziale prevista dalle presenti N.T.A., ciò con riferimento ad ogni singolo lotto.

**Art. 26 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio delle varie zone territoriali, nelle quantità previste dal D.M. 1444/1968 sono già localizzate in sede di formazione o revisione del P.R.G., salvo che non specificato altrimenti dalle presenti N.T.A.

Il contributo dovuto per legge da chiunque operi una trasformazione urbanistica od edilizia del territorio è quindi in linea generale interamente monetizzato e deve essere corrisposto all'atto del rilascio della concessione edilizia nei modi prescritti.

Peraltro, in aggiunta a quanto previsto in sede di P.R.G., in sede di redazione di un qualsiasi strumento urbanistico attuativo (per come definito all'art.8) ed all'interno della superficie oggetto dello strumento medesimo devono essere previste le seguenti aree per opere di urbanizzazione :

- a) - rete stradale con le caratteristiche previste dal P.R.G. e da allacciare alle rete stradale pubblica di P.R.G. o di altro Piano attuativo già approvato;
- b) - spazi per parcheggi in ragione di 1 mq. per ogni abitante insediato;
- c) - spazi a verde in ragione di 4.5 mq. per ogni abitante insediato.

Le aree di cui al punto a) saranno cedute gratuitamente in proprietà all'Amm.ne Comunale, mentre quelle di cui ai punti b) e c) (la cui proprietà è in ogni caso da cedere all'Amm.ne Comunale) andranno in detrazione del contributo di urbanizzazione, con le modalità prescritte da apposito regolamento.

In sede di atto di convenzione allegato allo strumento urbanistico attuativo, può essere convenuto che le opere di urbanizzazione direttamente realizzate dal concessionario rimangano in uso esclusivo del concessionario medesimo, restando in tal caso



di suo esclusivo onere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime.

## **CAPO IV : DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE TERRITORIALI**

### **Art. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1"**

#### **Zone residenziali dei centri edificati da attuare mediante piani di recupero edilizio**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo piano di recupero esteso alle intera zona omogenea.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 2.00 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
- Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza.
- Lotto minimo : 500 mq.
- Lotti interclusi di dimensione minore : si applicano tutte le vigenti agevolazioni di legge.
- Tipologia edilizia : libera.

**Art. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B2"****Zone residenziali dei centri edificati**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 2.00 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
- Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza.
- Lotto minimo : 500 mq.
- Lotti interclusi di dimensione minore : si applicano tutte le vigenti agevolazioni di legge.
- Tipologia edilizia : libera.

**Art. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B3"****Zone residenziali di completamento dei centri edificati**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni accertato che il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.

- Altezza massima edifici : 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.50
- Distanza minima fra fabbricati : pari alla maggiore dell'altezza dei fabbricati che si fronteggiano od in aderenza.
- Distanza minima da ciglio stradale : secondo norme generali; e` ammessa deroga dai distacchi su strada per la conservazione di allineamenti preesistenti.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt. od in aderenza.
- Lotto minimo : 500 mq.
- Lotti interclusi di dimensione minore : si applicano tutte le vigenti agevolazioni di legge.
- Tipologia edilizia : libera.

### **Art. 30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C1"**

#### **Zone residenziali di espansione urbana**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni edilizie se il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie; in caso contrario a mezzo piano di lottizzazione avente superficie minima pari a 5.000 mq.; sono ammesse superfici inferiori ove sia dimostrato che la superficie proposta consenta di conseguire una funzionalità immediata per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione : l'accertamento è demandato all'Organo Tecnico Consulativo Comunale (ove previsto dallo Statuto Comunale).
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 0.80 mc/mq.

- Altezza massima edifici : 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.40
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 800 mq.
- Tipologia edilizia : isolata.

### **Art. 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C2"**

#### **Zone residenziali di espansione urbana**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni edilizie se il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie; in caso contrario a mezzo piano di lottizzazione avente superficie minima pari a 7500 mq.; sono ammesse superfici inferiori ove sia dimostrato che la superficie proposta consenta di conseguire una funzionalità immediata per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione : l'accertamento è demandato all'Organo Tecnico Consultivo (ove previsto dallo Statuto Comunale) Comunale.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 0.60 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.35
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.

- Lotto minimo : 1000 mq.
- Tipologia edilizia : isolata.

### **Art. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C3"**

#### **Zone residenziali di espansione urbana**

- Attuazione strumento urbanistico : a mezzo singole concessioni edilizie se il lotto da attuare è servito di tutte le opere di urbanizzazione primarie; in caso contrario a mezzo piano di lottizzazione avente superficie minima pari a 10000 mq.; sono ammesse superfici inferiori ove sia dimostrato che la superficie proposta consenta di conseguire una funzionalità immediata per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione : l'accertamento è demandato alla Organo Tecnico Consultivo (ove previsto dallo Statuto Comunale) Comunale.
- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26
- Densità edilizia massima : 0.40 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 7 metri; risultano in ogni caso prevalenti le minori altezze ammissibili in relazione al rispetto della vigente normativa antisismica.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Rapporto massimo di copertura : 0.30
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 1200 mq.
- Tipologia edilizia : isolata.

### **Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C4"**

#### **Zone residenziali per edilizia economica, popolare, convenzionata**

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano particolareggiato o programma costruttivo in caso di edilizia convenzio-

nata o di lottizzazione convenzionato esteso almeno 10000 mq.; è ammessa deroga alla superficie minima di intervento, purché sia dimostrata la funzionalità dell'intervento stesso in relazione alle opere di urbanizzazione primarie necessarie per la sua attuazione.

- Oneri di urbanizzazione : secondo la normativa generale di cui all'art.26.
- Densità edilizia massima : 0.80 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 3
- Rapporto massimo di copertura : 0.40
- Distanza minima fra fabbricati : 10 mt.
- Distanza da ciglio stradale : secondo norme generali.
- Distacco minimo dai confini : 5 mt.
- Lotto minimo : 800 mq.
- Tipologia edilizia : libera.

### **Art. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1"**

#### **Zone produttive per insediamenti artigianali e/o piccole imprese**

- Attuazione strumento urbanistico : mediante piano attuativo esteso all'intera zona omogenea.
- Oneri di urbanizzazione : le aree relative andranno tutte reperite all'interno del piano attuativo, nelle proporzioni determinate dal D.M.1444/1968 e successive integrazioni da normative regionali.
- Densità edilizia massima : 1.60 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri, salvo provate necessità produttive da valutare caso per caso.
- Rapporto di copertura massimo : 0.40
- Distacchi minimi da confine : 10 metri.
- Distacco minimo da filo stradale : 10 metri.

- Distacco da fabbricati : 10 metri o l'altezza del fabbricato, se maggiore.
- Lotto minimo : 2000 mq.

## **Art. 35 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E1" - "E2"**

### **Zone agricole**

- Densità edilizia massima :
  - a) 0.06 mc./mq. per fabbricati rurali a diretto servizio dell'attività agricola;
  - b) 0.03 mc./mq. per abitazioni rurali.
- Altezza massima : 7 metri.
- Numero massimo piani fuori terra : 2
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : isolata.
- Lotto minimo : 5.000 mq. per la edificazione di fabbricati rurali di cui al punto a) del primo comma del presente articolo.
- Insediamenti produttivi : secondo quanto previsto dall'art.22 della L.71/1978, per come sostituito dal primo comma dello art.6 della L.R.17/1994, ma su un lotto minimo pari a 20000 mq.
- Attività agrituristica : secondo quanto previsto dall'art.23 L.71/1978.
- Maggiore volume a esclusiva destinazione di ricettività agrituristica : per gli operatori di cui all'art.3 L.R.25/1994 è ammessa la realizzazione, anche in deroga alla densità massima edilizia della zona, di una maggiore volumetria variabile pari a 0.015 mc/mq, applicabile alla parte di lotti di terreno avente estensione pari o superiore a 20000 mq.
- Per i progetti interessanti zone interessate da vincolo idrogeologico, prima del rilascio della concessione edilizia è ne-



cessario acquisire il nullaosta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

### **Art. 36 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E3"**

#### **Zone agricole specializzate a complessi boscati**

- I soli interventi ammessi sono quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione delle costruzioni esistenti con divieto di modifiche od ampliamenti di cubatura e di destinazione d'uso.
- Insediamenti produttivi : non ammessi.
- Attività agrituristica : non ammessa.

### **Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E4"**

#### **Zone agricole specializzate a fiere e/o mostre agricole**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
  - Densità edilizia massima : 0.003 mc/mq.
  - Altezza massima : 7 metri.
  - Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
  - Distacchi dal confine : 10 metri.
  - Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : manufatti precari o temporanei ad uso fieristico.

### **Art. 38 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F1" - "F2" - "F6"**

#### **Zone per attrezzature o servizi di interesse generale**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Altezza massima : 7 metri.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

In zona F6 è ammessa la realizzazione di strutture per soccorsi aerei di emergenza (eliporto) secondo le vigenti norme in materia.

### **Art. 39 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F3" - "F4"**

#### **Zone per attrezzature o servizi di interesse generale**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 0.01 mc/mq
- Altezza massima : 7 metri.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

### **Art. 40 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F5" - "F7" - "F8"**

#### **Zone per attrezzature o servizi di interesse generale**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima edifici : 10 metri, aumentabile a mt.15 per ragioni architettoniche o funzionali, da valutarsi in sede di attuazione.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide all'interno dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.

- Distacchi fra fabbricati : 10 metri, o pari all'altezza del fabbricato se maggiore.
- Rapporto di copertura : 0.40

#### **Art. 41 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "P"**

##### **Zone per parcheggi**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Non e` ammesso alcun tipo di edificazione.
- E' ammesso destinare le aree a parcheggio a mercati temporanei e/o periodici all'area aperta mediante delibera del Consiglio Comunale acquisito il parere igienico-sanitario e quello urbanistico da parte dei competenti Organi Tecnici Comunali.

#### **Art. 42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T1"**

##### **Zone per insediamenti turistici in complessi ricettivi all'aria aperta**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo su lotto di terreno esteso almeno mq.20000, con l'osservanza delle norme regionali in materia.
- Requisiti, standards, volumetrie ammesse : tutti quelli previsti dalle vigenti leggi regionali in materia di complessi ricettivi all'aria aperta.
- Numero piani fuori terra : 1
- Densità edilizia massima : 0.1 mc/mq.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

#### **Art. 43 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V1"**

##### **Zone per verde pubblico**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 0.003 mc/mq.
- Altezza massima : 4 metri.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 10 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Tipologia edilizia : chioschi ad uso commerciale.

#### **Art. 44 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V2"**

##### **Zone per verde attrezzato**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 0.1 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.10

#### **Art. 45 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "V3"**

##### **Zone per verde di rispetto**

- Nelle fasce di rispetto delle zone boscate "E3" sono in vigore le stesse norme e gli stessi limiti vigenti all'interno delle citate zone "E3" secondo quanto previsto all'art.32 delle presenti N.T.A., fatte salve disposizioni più favorevoli previste da leggi regionali in materia.
- Nelle altre fasce di rispetto previste dal P.R.G. e` vietata ogni nuova edificazione. Sono solo permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti, senza in alcun caso aumento di superficie utile o di cubatura.

## **Art. 46 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AC"**

### **Zone per attrezzature comuni**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.50
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

## **Art. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "AS"**

### **Zone per attrezzature scolastiche**

- Attuazione : mediante progetto esecutivo.
- Densità edilizia massima : 1.50 mc/mq.
- Altezza massima : 10 metri.
- Rapporto di copertura : 0.50
- Distacchi su strada : secondo le norme generali valide fuori dei centri abitati.
- Distacchi dal confine : 5 metri.
- Distacchi fra fabbricati : 10 metri.

## CAPO V : NORME SPECIFICHE PER GLI IN- SEDIAMENTI COMMERCIALI

### Art. 48 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai sensi della L.R.22 dicembre 1999 n.28 e del successivo Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 di attuazione della predetta legge, vengono definiti i seguenti settori e raggruppamenti merceologici :

a) Settore alimentare

I - Tutti i prodotti alimentari, nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa.

b) Settore non alimentare

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

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

In relazione alla superficie di vendita vengono altresì definiti i seguenti tipi di esercizi commerciali :

a) **Esercizi di vicinato** : aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq.;

b) **Medie strutture di vendita** : aventi superficie di vendita maggiore di 100 mq. ed inferiore od uguale a 600 mq.;

c) **Grandi strutture di vendita di livello inferiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 600 mq. ed inferiore od uguale a 5000 mq.;

d) **Grandi strutture di vendita di livello superiore** : aventi superficie di vendita maggiore di 5000 mq.

Ai sensi del comma 6 dell'art.3 del D.P.11 luglio 2000, si definisce superficie di vendita la misura dell'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetri-

ne e simili ed escludendo tutte le altre aree facenti dello esercizio commerciale e destinate a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, locali tecnici, altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso di clienti, nonché gli spazi di avancassa.

### **Art. 49 - CENTRI COMMERCIALI**

Ai sensi art.3 D.P.11 luglio 2000 si definisce **centro commerciale** un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente e che possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali, quali servizi bancari, servizi alla persona e simili.

Si definiscono i seguenti tipi di centro commerciale :

- a) **mercato coperto** : una aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
- b) **centro commerciale locale urbano** : una aggregazione di almeno 6 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva inferiore a 2500 mq.;
- c) **medio centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva compresa fra 2500 e 5000 mq.;
- d) **grande centro commerciale** : una aggregazione di almeno 8 esercizi di vendita aventi una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq. ed avente al proprio interno una quota parte di superficie di vendita non inferiore al 30% articolata in esercizi di vendita aventi ciascuno una superficie di vendita non superiore a quella definita per gli esercizi di vicinato.

I centri commerciali di cui ai tipi b), c) e d) sopra definiti possono localizzare al proprio interno attività di servizio.

**Art. 50 - LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Gli **esercizi di vicinato** ed i **mercati coperti** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti medie superfici di vendita** ed i **centri commerciali locali urbani** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "C" e "D" per come definiti dalle presenti N.T.A.

Gli **esercizi costituenti grandi superfici di vendita, i medi ed i grandi centri commerciali** possono essere autorizzati nelle zone territoriali "D" per come definiti dalle presenti N.T.A. od in altra zona territoriale (in ogni caso diversa dalle zone "B" e "C") con la procedura dello "sportello unico" per come disciplinata dal Titolo II del D.P.11 luglio 2000.

**Art. 51 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI DI PERTINENZA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Ogni esercizio commerciale deve essere dotato di parcheggi pertinentenziali per la clientela in misura non inferiore a :

- 1) **1 posto auto** per gli esercizi di vicinato;
- 2) **1 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita alimentari o miste;
- 3) **0.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti medie superfici di vendita non alimentari;
- 4) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. alimentari o miste;
- 5) **1.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita fino a 5000 mq. non alimentari;



- 6) **2.5 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. alimentari o miste;
- 7) **2 mq. per ogni mq.** di superficie di vendita per gli esercizi costituenti grandi superfici di vendita maggiori di 5000 mq. non alimentari.

Si definisce **posto auto** uno stallo direttamente accessibile dalle pubbliche vie avente superficie rettangolare non inferiore a mt.2,50x4,80.

Per **i centri commerciali** la dotazione di parcheggi pertinenziali va determinata in relazione alla tipologia degli esercizi di vendita che li compongono con le dotazioni di superficie riportate ai punti precedenti.

#### **Art. 52 - INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DI AREE GIA' EDIFICATE**

Sono ammessi interventi per la valorizzazione commerciale di aree già edificate con le procedure e le agevolazioni di cui all'art.13 del D.P.11 luglio 2000.

Gli interventi possono essere promossi dall'Amm.ne Comunale e/o da privati e possono essere autorizzati nelle zone territoriali "B" e "C" per come definiti dalle presenti N.T.A.

#### **Art. 53 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER GLI ESERCIZI ESISTENTI - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI**

Gli esercizi commerciali esistenti alla data di adozione delle presenti norme di attuazione sono esentati dal rispetto di quanto previsto all'art.46.

Nei casi di nuovi insediamenti commerciali aventi per oggetto :

- a) progetti di valorizzazione commerciale ai sensi art.47;
- b) ampliamento di superfici di vendita fino al 20% della superficie preesistente;
- c) esercizi di vicinato o mercati al coperto nelle zone "B";

è ammessa la "**monetizzazione**" parziale o totale delle dotazioni minime per parcheggi.

Il Consiglio Comunale approva i criteri di calcolo della **monetizzazione** e la costituzione di un fondo in cui affluiscono i proventi della **monetizzazione** e destinato alla realizzazione di parcheggi nell'ambito delle zone a rilevante presenza commerciale.

#### **Art. 54 - LOCALIZZAZIONE DI MERCATI ALL'APERTO**

Il Consiglio Comunale individua aree in cui tenere mercati allo aperto con frequenza non giornaliera e ne regola la attività, la estensione, la distribuzione dei posti.

La delibera di istituzione dei mercati all'aperto deve acquisire i pareri preliminari delle Associazioni di Categoria, del Comando dei Vigili Urbani, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I mercati all'aperto possono essere istituiti negli spazi pubblici comunali (ivi comprese vie e piazze) tenendo conto delle possibilità di parcheggio nelle aree limitrofe e della possibilità di realizzare percorsi alternativi per garantire il deflusso della circolazione stradale.

#### **Art. 55 - AGGIORNAMENTO DINAMICO DI NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE**

Le norme di cui al presente Capo si basano sul D.P. 11 luglio 2000 che attua la L.R.22 dicembre 1999 n.28 e si intendono aggiornate automaticamente a nuove norme modificative del suddetto D.P. per le parti che non entrano in contrasto con altre norme delle presenti N.T.A., senza bisogno di esplicita delibera di recepimento.

## **CAPO VI : NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 56 - REGOLAMENTO EDILIZIO**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme d'attuazione, si fa riferimento a quanto previsto dal regolamento edilizio ed in mancanza dalla legislazione vigente.

### **Art. 57 - ENTRATA IN VIGORE P.R.G.**

Il P.R.G. entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sulla G.U.R.S. del decreto di approvazione.

### **Art. 58 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI**

Sono fatte salve le prescrizioni ed i dimensionamenti urbanistici di strumenti urbanistici attuativi approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente P.R.G. L'Amm.ne Comunale può rilasciare le conseguenti concessioni edilizie in conformità alle previsioni del Piano Attuativo medesimo.

Tutte le eventuali varianti allo strumento attuativo che comportino aumenti di volumetria rispetto al piano urbanistico originario debbono però integralmente rispettare il Piano Regolatore vigente.

### **Art. 59 - LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

I lavori già iniziati, purché regolarmente approvati, possono continuare e concludersi entro i termini previsti dalla concessione preesistente. Tutte le eventuali varianti al progetto in corso di esecuzione debbono però rispettare il Piano Regolatore vigente.