



# **COMUNE DI ENNA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Efficace ed esecutivo ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.



### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ECOPLANN s.r.l.**

Legale rappresentante e direttore tecnico

**ing. Enrico Puleo**

## INDICE

### **TITOLO PRIMO: GENERALITÀ, ATTUAZIONE ED INDICI**

#### **CAPITOLO I: GENERALITÀ**

Art. 1	– Elementi costitutivi del P.R.G.	5
Art. 2	– Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali	6
Art. 3	– Normativa antisismica	7
Art. 3 bis	– Deroghe alle norme tecniche per le costruzioni ricadenti in zona sismica	7

#### **CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art. 4	– Attuazione del P.R.G.	8
Art. 5	– Prescrizioni esecutive del P.R.G.	8
Art. 6	– Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata	8
Art. 7	– Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente	9
Art. 8	– Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata	10
Art. 9	– Piano di lottizzazione	10
Art. 10	– Piano per gli insediamenti produttivi	12
Art. 11	– Strumenti attuativi in itinere	12

#### **CAPITOLO III: INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art. 12	– Indici e parametri urbanistici	13
Art. 13	– Volumi tecnici	22
Art. 14	– Spazi interni agli edifici	22
Art. 15	– Indice di piantumazione	23
Art. 16	– Mansarde	23
Art. 17	– Seminterrati	23
Art. 18	– Piani cantinati	24
Art. 19	– Edicola e chiosco	24
Art. 20	– Isolato	25
Art. 21	– Criteri di misura delle distanze tra edifici	25
Art. 22	– Distacco dai confini e dal ciglio stradale	26
Art. 23	– Confine stradale	26
Art. 24	– Fascia di pertinenza stradale	26
Art. 25	– Fascia di rispetto stradale	27
Art. 26	– Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	27

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 27 – Manutenzione ordinaria	27
Art. 28 – Manutenzione straordinaria	28
Art. 29 – Restauro e risanamento conservativo	29
Art. 30 – Ristrutturazione edilizia	31
Art. 31 – Ristrutturazione urbanistica	32
Art. 32 – Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico	32

**CAPITOLO IV: CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME**

Art. 33 – Destinazione d'uso	33
Art. 34 – Variazione della destinazione d'uso	34
Art. 34 bis Variazione della destinazione d'uso	35
Art. 35 – Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi	35
Art. 36 – Piani di settore	36
Art. 37 – Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	36
Art. 38 – Aree di parcheggio in piano, all'aperto e al coperto	37
Art. 38 bis Aree di parcheggio interrato o multipiano	38
Art. 39 – Sedi viarie e servizi stradali urbani	40
Art. 40 – Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade e sui collegamenti interni al territorio	41
Art. 41 – Fasce di rispetto	42
Art. 42 – Norme generali a difesa dagli inquinamenti	43
Art. 43 – Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi	44

**TITOLO SECONDO: LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****CAPITOLO I: IL CENTRO STORICO E I BENI MONUMENTALI**

Art. 44 – Zona A: definizione ed interventi ammissibili (Centro Storico)	46
Art. 45 – Beni monumentali e di interesse storico/ambientale: definizione ed interventi ammissibili	48

**CAPITOLO II: L'AREA URBANA CONSOLIDATA**

Art. 46 – Zona B: definizione ed interventi ammissibili	50
Art. 47 – Zona BA: aree urbane consolidate	50
Art. 48 – Zona BS: aree urbane saturate e di saturazione edilizia	52
Art. 49 – Zona BR: aree urbane di ristrutturazione edilizia e urbanistica	53

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**CAPITOLO III: L'ESPANSIONE URBANA ED I MARGINI DELLA CITTÀ**

Art. 50. – Zona C: definizione ed interventi ammissibili	53
Art. 51 – Zona C1: aree di espansione residenziale (media densità)	54
Art. 52 – Zona C2: aree di espansione residenziale (bassa densità)	55
Art. 53 – Zona C3: aree per edilizia residenziale pubblica	55
Art. 54 – Zona CS1: aree di espansione stagionale (alta densità)	56
Art. 55 – Zona CS2: aree di espansione stagionale (bassa densità)	56
Art. 56 – Zona CT: aree di edilizia turistico/alberghiera	57

**CAPITOLO IV: AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Art. 57 – Zona D: definizione ed interventi ammissibili	58
Art. 58 – Zona D1: aree per attività produttive artigianali e P.I.P.	59
Art. 59 – Zona D2: aree per attività produttive industriali	60
Art. 60 – Zona D3: aree per attività produttive commerciali	60
Art. 61 – Zona D4: aree per attività produttive direzionali	61
Art. 62 – Zona D5: aree per attività specialistiche	61
Art. 63 – Zona D6: aree per attività produttive industriali A.S.I.	63

**CAPITOLO V: ATTREZZATURE E SERVIZI**

Art. 64 – Definizione ed interventi ammissibili	64
Art. 65 – Aree per servizi di quartiere	64
Art. 66 – Zona F: aree per attrezzature di interesse generale	65

**CAPITOLO VI: IL VERDE AGRICOLO**

Art. 67 – Zona E: aree di verde agricolo	67
Art. 68 – Criteri di intervento per le case sparse esistenti	68
Art. 69 – Criteri di intervento per le nuove costruzioni residenziali nel territorio aperto	69
Art. 70 – Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi alla attività agricola per i fabbricati a servizio del fondo	70
Art. 71 – Criteri di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto	71

**TITOLO TERZO: LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

Art. 72 – Definizioni	74
Art. 73 – Attività commerciali in zone a carattere residenziale	76
Art. 74 – Verifiche di impatto sul traffico per le medie strutture di vendita	76
Art. 75 – Verifiche di impatto per le grandi strutture di vendita	77

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 76 – Dotazioni di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali	77
Art. 77 – Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali delle attività commerciali	79

**TITOLO QUARTO: *COMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI***

Art. 78 – Criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesistico-ambientale	81
Art. 79 – Aree archeologiche	81
Art. 80 – Aree sottoposte a vincolo etno-antropologico	82
Art. 81 – Vincolo di contiguità	82
Art. 82 – Aree boscate e relative fasce di rispetto	82
Art. 83 – Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua	83
Art. 84 – Limite di inedificabilità lungo i corsi d'acqua	83
Art. 85 – Aree Z.S.C. e Z.P.S.	83
Art. 86 – Riserve naturali	84
Art. 87 – Aree soggette a vincolo idrogeologico	84
Art. 88 – Conformità alle previsioni del PAI	84
Art. 89 – Conformità alle risultanze dallo Studio Geologico	85
Art. 90 – Aree a verde di tutela ambientale	85
Art. 91 – Corridoi ecologici e Buffer di Aree ZSC/ZPS e di Corridoi Ecologici	85

**TITOLO PRIMO*****GENERALITÀ, ATTUAZIONE E INDICI*****CAPITOLO I*****GENERALITÀ*****Art. 1****Elementi costitutivi del P.R.G.**

1. Gli elementi costitutivi del piano sono costituiti dagli elaborati adottati dal Comune e/o modificati in seguito all'adozione, divenuti efficaci ed esecutivi ai sensi del comma 3, dell'art. 54 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.
2. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

**GRUPPO A: INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

A1 – Schema regionale	1:400.000
A2 – Siti Natura 2000 e corridoi ecologici	1:25.000
A3 – Vincoli archeologici e aree di interesse archeologico	1:25.000

**GRUPPO B: IL TERRITORIO COMUNALE**

B1/n – P.A.I. e Studio geologico	1:10.000
B2/n – Carta dei vincoli	1:10.000

**GRUPPO C: IL CENTRO URBANO**

C1/n – P.A.I. e Studio geologico	1:2.000
C1/n – Carta dei vincoli	1:2.000

**GRUPPO D: IL PROGETTO DI PIANO**

D1/n – Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee	1:10.000
D2/n – Disciplina dei suoli e degli edifici	1:2.000

**GRUPPO E: RELAZIONI E N.T.A.**

Relazione Generale - prima parte	
Relazione Generale - seconda parte: dimensionamento	
Norme Tecniche di Attuazione	

3. Fanno parte integrante del P.R.G. lo studio geologico e lo studio agricolo-forestale.

**Art. 2****Ambito di applicazione del P.R.G. e aspetti generali**

1. Il P.R.G. di Enna si applica a tutto il territorio comunale.
2. Il territorio comunale di Enna è suddiviso in parti che individuano gli ambiti territoriali, secondo criteri complessi di aggregazione di elementi fisici e non-fisici. Tali ambiti territoriali individuano delle aree in cui emergono sistemi morfologici territoriali e urbani che sono caratterizzati da elementi di omogeneità morfologica integrati con sistemi di relazioni spaziali e socioeconomici.
3. I sistemi morfologici territoriali e urbani si caratterizzano come aree di aggregazione di zone territoriali omogenee.
4. Le zone territoriali omogenee sono formate dall'insieme di manufatti, edifici residenziali, attrezzature e servizi, strade, piazze e aree libere della città o, nel caso di aree non urbane, da elementi di valore paesaggistico, storico culturale, naturale e naturalistico, agricolo, produttivo o residenziale, vincolati da relazioni di contiguità reciproca con la morfologia del sito, capaci di esprimere i rapporti formali e sostanziali caratterizzanti quel tessuto territoriale, quella zona della città o del territorio.
5. La zona territoriale omogenea va considerata come una sub-area che si caratterizza per gli elementi che, per potenzialità, per preesistenze o per il carattere progettuale di cui vengono ad essere portatori, si differenziano all'interno del fitto sistema di relazioni, sia fisiche che non-fisiche, che caratterizzano la città e il territorio.
6. Per ciò che concerne la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici, e ai fini del rispetto della normativa urbanistica nazionale e regionale, la individuazione dei parametri che definiscono le zone territoriali omogenee è assicurata dalle indicazioni contenute nella descrizione della zonizzazione.
7. Gli ambiti e i sistemi morfologici territoriali, al di là delle loro perimetrazioni, hanno caratteristiche, temi ed elementi che li accomunano, soprattutto negli intenti e nelle finalità progettuali che il P.R.G. si propone. In questo senso i piani di settore, interventi intermedi tra la progettazione urbanistica la progettazione esecutiva, consentono di attraversare trasversalmente diversi sistemi morfologici.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. Il piano di settore è lo strumento progettuale che mette l'Amministrazione comunale nella condizione di cogliere direttamente la complessità della organizzazione della forma e delle funzioni urbane alla luce di temi e soluzioni che travalicano la perimetrazione e la individuazione di parti e zone di città intese come sistemi chiusi, perfettamente definiti con limitati rapporti con il contesto urbano.
9. Il rispetto degli standard urbanistici, sulla base delle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68, è assicurato secondo le norme di legge nazionale e regionale.

**Art. 3**  
**Normativa Antisismica**

La normativa antisismica di cui al DM 16/1/96 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti “Norme Tecniche di Attuazione”.

**Art. 3 bis**  
**Deroghe alle norme tecniche per le costruzioni ricadenti in zona sismica**

1. Per gli interventi di recupero, ricostruzione, riparazione e consolidamento con miglioramento sismico degli edifici, ricadenti in particolari ambiti urbani, definiti dalla legge 13 luglio 1999, n. 226, art. 3-quater, valgono le deroghe alle limitazioni di cui ai punti C2 e C3 del D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996.
2. Le deroghe di cui al punto precedente possono essere concesse previa acquisizione di apposito parere espresso in sede di conferenza di servizi, da convocare a cura del competente ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPITOLO II**

### ***ATTUAZIONE DEL P.R.G.***

#### **Art. 4**

##### **Attuazione del P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. è assicurata attraverso:

- a) interventi edilizi diretti;
- b) piani relativi alle prescrizioni esecutive del presente P.R.G.;
- c) piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- d) programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- e) piani per l'edilizia pubblica e convenzionata (PEEP e piani di Zona);
- f) piani di lottizzazione;
- g) piani per interventi produttivi;
- h) piani di recupero ambientale;
- i) strumenti attuativi in itinere.

#### **Art. 5**

##### **Prescrizioni Esecutive del P.R.G.**

1. Sono i piani redatti ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78 e dell'art. 3 della L.R. n. 15/91 concernenti i fabbisogni decennali. Esse costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione di iniziativa pubblica.
2. Il PRG prevede prescrizioni esecutive solo per “insediamenti residenziali abitativi privati”.

#### **Art. 6**

##### **Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata**

1. Il P.R.G. indica attraverso le presenti norme di attuazione le aree soggette alla formazione di Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge del 5 agosto 1978 n. 457. All'interno delle aree così perimetrare sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali così come definite nelle presenti norme.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2. In assenza di piano di recupero, nelle aree indicate sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso, fatte salve e indicazioni specifiche delle leggi nazionali e regionali.
3. I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, fuori dal Centro Storico, vanno redatti con le modalità prescritte dalla legge del 5 agosto 1978, n. 457 e dall'art. 13 della legge del 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Per le aree oggetto di piani di recupero è possibile attuare interventi di recupero con i Programmi integrati di intervento.

**Art. 7****Programmi integrati di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, l'Amministrazione comunale può promuovere la formazione di programmi integrati di intervento.
2. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private.
3. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
4. I programmi di cui al presente articolo sono approvati dal Consiglio Comunale e costituiscono a tutti gli effetti dei piani urbanistici attuativi.
5. Nel programma integrato di intervento la densità fondiaria può essere diversa da quella preesistente, purché non superi la densità complessiva preesistente dell'intera area oggetto del programma e nel rispetto del limite dell'altezza massima preesistente nell'area.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6. Nel caso in cui sia stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85 e successive, il comune è obbligato a pronunciarsi preventivamente in via definitiva sull'istanza medesima. I volumi così sanati sono computabili ai fini dei programmi di cui al presente articolo.
7. Qualora il programma sia in contrasto con le previsioni del P.R.G. ne costituisce variante.

**Art. 8****Piani per l'edilizia pubblica e convenzionata**

1. I piani PEEP di cui alle LL. 18 aprile 1962 n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni, si attuano nelle aree a ciò espressamente previste e perimetrare nel P.R.G.
2. Il Consiglio Comunale può indicare e perimetrare per i PEEP aree, tra quelle previste per la edificazione di nuovi insediamenti, senza che ciò implichi Variante al P.R.G., sempre che tali previsioni non contrastino con le prescrizioni del P.R.G stesso.
3. Nel rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme di attuazione, le procedure sono quelle prescritte dalla legislazione nazionale e regionale.

**Art. 9****Piano di lottizzazione**

1. Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.
2. L'attuazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il richiedente. La convenzione di cui all'art. 14 L.R. n. 71/78, dovrà contenere:
  - a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 e dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione,

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
  - c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 16 DPR 380/01 recepito dalla Lr. 16/2016, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977;
  - d) termini non superiori ai dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - f) la corresponsione del costo di costruzione.
3. La convenzione di lottizzazione è approvata con apposita delibera della Giunta Comunale.
4. L'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc.); rimane l'obbligo del completamento delle suddette opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) entro i primi 10 anni dalla stipula del convenzione.
5. Il piano di lottizzazione deve comunque prevedere di impegnare l'aliquota di aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie, se fissata, per ogni zona e destinata a verde pubblico e posteggi, che non può essere monetizzata.
6. Le aree a destinazione pubblica devono essere progettate in modo tale da costituire una unità funzionale. Non fanno parte del computo degli spazi destinati a verde pubblico le eventuali aiuole spartitraffico, i filari di alberi, le alberature dei posteggi.

**Art. 10****Piano per gli insediamenti produttivi**

1. Il Piano per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865 e della L.R. 71/78, si forma sia in zone non edificate sia in zone già interessate da insediamenti produttivi. In entrambi i casi il Piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.
2. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie), non può essere inferiore negli insediamenti a carattere artigianale e industriale al 10% dell'intera superficie.
3. Il PIP deve essere conforme allo strumento urbanistico generale. Con propria iniziativa, l'Amministrazione comunale può formare PIP per l'attuazione di aree previste dal P.R.G. previo nulla osta dell'A.R.T.A.

**Art. 11****Strumenti attuativi in itinere**

Sono confermati dal P.R.G. tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in "itinere", già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti Norme.

## CAPITOLO III

### *INDICI URBANISTICI ED EDILIZI*

#### **Art. 12**

#### **Indici e parametri urbanistici**

1. Sono indici e parametri urbanistici i seguenti:

Superficie territoriale - Superficie fondiaria - Indice di fabbricabilità territoriale - Indice di fabbricabilità fondiaria - Volume del fabbricato - Superficie utile lorda - Servizi e accessori - Superficie utile abitabile - Superficie non residenziale - Superficie complessiva - Superficie coperta - Rapporto massimo di copertura - Superficie minima di intervento - Area edificabile - Altezza delle fronti - Altezza del fabbricato - Altezza virtuale - Numero dei piani - Piani fuori terra - Lunghezza massima dei fronti - Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici - Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali - Area di insediamento - Indice di visuale libera.

2. *St = Superficie territoriale*

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- a) superficie fondiaria;
- b) viabilità e superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- c) superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

3. *Sf = Superficie fondiaria*

La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su

ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

4. *It = Indice di fabbricabilità territoriale*

E' il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $S_t$ ).

5. *If = Indice di fabbricabilità fondiaria*

E' il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

6. *Vc = Volume del fabbricato*

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, calcolata alla linea di gronda nel caso di edifici con tetto a falda, a condizione che il sottotetto non abbia le dimensioni e le caratteristiche per l'abitabilità e che comunque la pendenza della falda non sia superiore al 35%, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva.

I piani cantinati (interrati) non si computano nel calcolo del volume del fabbricato.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i sottotetti se non abitabili ove la pendenza sia inferiore al 30%, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dall'abitabilità.

Il volume dei piani seminterrati è determinato dalla superficie lorda dei piani stessi delimitata dal perimetro esterno delle murature, per la altezza media determinata dalle superfici delle pareti che emergono dal terreno diviso il perimetro di base.

$$H_m = \Sigma SL/P$$

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*7. S. u. l. = Superficie utile lorda*

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori. Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge purché di profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno della fronte; delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

*8. Servizi e accessori*

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile lorda:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedano la superficie di mq 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione non superiore al 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;
- f) dei vani scala ed ascensori, anche accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.M. 14/06//1989 n. 236.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

La sola superficie utile calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

#### 9. *S. a. u. = Superficie utile abitabile*

Ai sensi del D.M. 801/1977, art. 3, nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

#### 10. *S. n. r. = Superficie non residenziale*

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S. n. r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

11. *S. c.* = *Superficie complessiva*

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ( $S. c. = S. u. a. + 60\% S. n. r.$ ).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. della legge 10/1977.

12. *Q* = *Superficie coperta*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre.

13. *R. c.* = *Rapporto massimo di copertura*

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate

14. *S. m.* = *Superficie minima di intervento*

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

15. *A. e.* = *Area edificabile*

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà ( o lotto):

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- c) gli spazi finitimi esistenti;
- d) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale) e modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;
- e) le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

16. *H. f. = Altezza delle fronti*

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- a) lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- b) l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- d) i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

17. *H = Altezza del fabbricato*

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato a gradoni, l'altezza massima consentita é la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

18. *K = Altezza virtuale*

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v. p. p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della legge 457/1978.

19. *N = Numero dei piani*

Per numero dei piani si intende il numero totale delle elevazioni, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

20. *Piani fuori terra*

Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali è fissata in m. 3,00.

I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima di m. 2,70 per l'interpiano.

Per gli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B con altezza libera dei piani inferiore a m.2,70, ai fini dell'abitabilità, vale la norma del D.M. 05.07.1975 (G.U.R.I. n.190 del 18.07.1975) per i comuni con altitudine superiore a m.1000.

21. *L. m.* = *Lunghezza massima delle fronti*

Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

22. *S. s.* = *Superficie destinata ad attrezzature e servizi pubblici*

E' la superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità e conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

23. *S. a. t* = *Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali*

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di

costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

24. *A. i. = Area di insediamento*

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001 recepito dalla Lr 16/2016.

25. *V. l. = Indice di visuale libera*

L'indice di visuale libera (V l) rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascun fronte di un edificio e la relativa zona libera antistante; la profondità della zona libera antistante a ciascun fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a 5,00 ml; solo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modifiche al perimetro ed alla sagoma esterna, demolizioni e ricostruzioni, è ammesso il mantenimento della condizione preesistente. Non devono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diversi fronti di uno stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- a) nel caso in cui le due fronti formino un angolo ottuso;
- b) nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto; in questo caso specifico nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizioni delle zone di visuale libera possono essere aperte solo luci.

Il criterio della visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non ci sono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scale. I volumi aggettanti quali bow-windows e i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio della visuale libera. I balconi aperti non sono soggetti al criterio

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

della visuale libera, ma la loro profondità non deve mai superare  $1/5$  della profondità della zona di visuale libera competente al fronte dal quale sporgono.

Il criterio di visuale libera non si applica per le pertinenze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiore a 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

### **Art. 13** **Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili oltre il piano di copertura. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto come volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali, locali di sgombero e similari.

### **Art. 14** **Spazi interni agli edifici**

1. Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai  $3/4$  del perimetro:
  - a) *patio*: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
  - b) *chiostrina*: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

c) *cavedio*: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

**Art. 15**  
**Indice di piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico per ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

**Art. 16**  
**Mansarde**

1. Le mansarde e i sottotetti, quando sono di altezza media non inferiore a m 2,60 e con altezza minima non inferiore a m 1,80, anche se nel progetto sono designati come "volumi tecnici", debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.
2. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 e la altezza minima non supera m. 1,80 e con falde con inclinazione non superiore al 35%

**Art. 17**  
**Seminterrati**

1. Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40 limitatamente al solo volume fuori terra.
2. Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 18**  
**Piani cantinati**

1. I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che la loro superficie non superi del 50% la superficie utile lorda del piano terreno.
2. I piani cantinati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi ad essa, ad uffici ed attività produttive; possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto dalle presenti norme o in un piano urbanistico attuativo o dal piano commerciale e abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

**Art. 19**  
**Edicola e chiosco**

1. Si definisce chiosco una piccola costruzione in muratura o d'altro materiale, eretta in luogo pubblico per la vendita di bibite, giornali, fiori ecc.
2. L'edicola è assimilata al chiosco.
3. I manufatti possono essere costruiti con materiali e strutture rimovibili o fisse.
4. In ogni caso deve essere l'UTC a indicare la sua precisa ubicazione. L'ubicazione dei chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita, fuori dei centri abitati, sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni dal regolamento (artt. 26, 29) del Nuovo codice della strada.
5. Nel centro abitato l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'art.18, comma 2 del Nuovo codice della strada.
6. Se il manufatto ricade in un'area privata in aggiunta alle norme precedenti deve avere uno spazio per il pubblico adeguato per la sosta dei veicoli; le opere di preparazione del suolo per l'istallazione del manufatto si devono limitare alle opere strettamente funzionali al funzionamento del manufatto; stabilita la superficie da occupare con il manufatto non è consentito occupare marciapiedi o altro spazio anche se libero, con

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

bancarelle, carrelli o altre strutture mobili in cui si espongono oggetti per la vendita, sono ammessi solo pannelli per l'esposizione dei quotidiani in vendita.

7. E' ammessa altresì, per i soli chioschi, previa autorizzazione comunale, ove le condizioni dei luoghi lo consentono, la collocazione di strutture provvisorie quali tavolini, ombrelloni, altro. La superficie massima coperta non deve superare comunque i mq 30,00 e l'altezza massima i m. 3,50.
8. La richiesta deve essere presentata completa di progetto architettonico a firma di un tecnico abilitato e alla scala adeguata che illustri il manufatto anche con dettagli costruttivi e decorativi, le caratteristiche e i tipi di materiali.

**Art. 20****Isolato**

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

**Art. 21****Criteri di misura delle distanze tra edifici**

1. Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, dei locali accessori e dei volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti degli edifici.
2. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).
3. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda i m. 1,50.
4. Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m. 5,00, oppure in aderenza a meno dei giunti tecnici.
5. Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua, in aderenza, anche su richiesta di uno dei proprietari.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 22****Distacco dai confini e dal ciglio stradale**

1. Le distanze tra i due elementi si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto del confine e dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici, e sono misurate normalmente ai fronti dei confini e degli edifici.
2. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza (spigoli, cuspidi, curve).
3. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda i m. 1,50.
4. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.
5. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate negli elaborati del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n. 1444, e dal Nuovo codice della strada, D. L.vo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 23****Confine stradale**

E' il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

**Art. 24****Fascia di pertinenza stradale**

E' la striscia di terreno compresa tra la careggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (banchine, marciapiedi, aree per la sosta, cunette).

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 25****Fascia di rispetto stradale**

E' la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

**Art. 26****Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

In applicazione delle presenti norme, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

**Art. 27****Manutenzione ordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/2004, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
  - a) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
  - b) la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
  - c) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - d) ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- e) riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - f) tinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.
2. Nel caso in cui le opere di manutenzione ordinaria ricadano su edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistano e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, tali interventi saranno soggetti all'autorizzazione del Sindaco previo nulla osta della Soprintendenza.
3. Disposizioni normative di rango sovraordinato rispetto alle NTA del PRG che comportino modifiche all'ambito operativo della "manutenzione ordinaria" prevalgono sulle previsioni del presente articolo.

**Art. 28****Manutenzione straordinaria**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/2004 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R.n.71/78 e successive modifiche o integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
- b) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
  - c) la sostituzione degli infissi esterni, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
  - e) la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
  - f) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.
2. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:
- a) cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
  - b) sistemi di pesatura;
  - c) garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
  - d) attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili.
3. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti organici.
4. Disposizioni normative di rango sovraordinato rispetto alle NTA del PRG che comportino modifiche all'ambito operativo della "manutenzione straordinaria" prevalgono sulle previsioni del presente articolo.

**Art. 29****Restauro e risanamento conservativo**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/2004, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

- i. la ricostruzione dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite;
- ii. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- iii. interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
- iv. interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
- v. interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;

d) la demolizioni delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Disposizioni normative di rango sovraordinato rispetto alle NTA del PRG che comportino modifiche all'ambito operativo del "restauro e risanamento conservativo" prevalgono sulle previsioni del presente articolo.

### **Art. 30**

#### **Ristrutturazione edilizia**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/2004 e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal PRG tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78 e successive modifiche o integrazioni, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.
3. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:
  - a) la modifica parziale dell'impianto strutturale esistente;
  - b) la modifica parziale della tipologia della copertura;
  - c) la modifica della posizione dei livelli dei solai;
  - d) l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
  - e) i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
  - f) gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie e frazionamenti di unità immobiliari.
4. Disposizioni normative di rango sovraordinato rispetto alle NTA del PRG che comportino modifiche all'ambito operativo della "ristrutturazione edilizia" prevalgono sulle previsioni del presente articolo.

**Art. 31****Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

**Art. 32****Rilevamento del patrimonio edilizio e aggiornamento cartografico**

1. I fabbricati, siti nel territorio del Comune, sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione comunale. Il rilevamento ha carattere di valutazione edilizia ed urbanistica e riguarda sia le unità edilizie nel loro complesso, sia le singole unità immobiliari, sia i singoli locali, vani e accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso.
2. Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e di manutenzione del costruito e a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra sono raccolte in apposite schede, con relativo riferimento cartografico.
3. Fanno parte integrante dei manufatti da rilevare e schedare i servizi e le attrezzature, pubbliche e private, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature di interesse generale e territoriale.
4. Qualsiasi domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui devono essere indicati gli edifici esistenti ed oggetto dell'intervento e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere oggetto di concessione o autorizzazione.
5. L'Ufficio Tecnico Comunale deve riportare le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sulla cartografia all'atto della concessione e deve confermarle con il rilascio dell'abitabilità.

## CAPITOLO IV

### ***CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME***

#### **Art. 33**

#### **Destinazione d'uso**

1. Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.
2. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente 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 secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.
3. 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, politiche, religiose e simili, uffici pubblici.
4. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc.; anche privati e di carattere urbano o territoriale.
5. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, 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, ecc.) nelle aree di pertinenza.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6. Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita inferiore a mq. 500 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 100 per unità produttiva; a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività;
  - b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.
7. Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali: industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

**Art. 34****Variazione della destinazione d'uso**

1. E' consentita la variazione d'uso degli immobili, con esclusione di tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G. o dalla normativa vigente regionale, nazionale o europea.
2. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.
3. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli del D.lgs. 42/2004, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.
4. In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

**Art. 34 bis**  
**Variazione della destinazione d'uso**

Ai sensi dell'art. 6 ex L.R. n. 17 del 31/05/94, per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del testo dell'art. 22 della Legge Regionale 27/12/1978 n. 71, o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è facoltà dei comuni consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali; è in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

**Art. 35**  
**Criteri generali per gli strumenti urbanistici attuativi**

1. I piani attuativi pubblici e/o privati sono obbligatori quando prescritti dal P.R.G.
2. L'Amministrazione Comunale può, anche successivamente alla approvazione del P.R.G., individuare aree soggette a strumenti urbanistici attuativi sempre nel rispetto delle previsioni di P.R.G. senza che ciò costituisca Variante di P.R.G.
3. Criteri, elaborati e procedure dei piani attuativi devono rispettare quanto previsto dalle leggi statali e regionali e dalle presenti norme. Possono essere stralciati dal perimetro del piano attuativo gli edifici esistenti e le aree di loro pertinenza, qualora ciò non sia di pregiudizio alla corretta realizzazione del piano stesso, senza che questo costituisca variante del P.R.G.
4. Tutti gli edifici esistenti in aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono rispettare la destinazione specifica della zona su cui insistono; gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dai piani stessi.
5. In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento statico.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 36****Piani di settore**

1. Sono piani che riguardano un particolare settore oggetto, e non, della pianificazione generale e rispetto a questa ne approfondiscono in dettaglio i contenuti (per es.: piano per l'arredo urbano, piano delle piantumazioni arboree, piano dei percorsi pedonali, piano per il recupero delle aree marginali, ecc.).
2. La loro approvazione, per il carattere urbanistico che rivestono, è di competenza del Consiglio Comunale quando le loro previsioni non contrastano con le presenti norme e con le leggi vigenti.
3. Se il piano di settore non è conforme allo strumento urbanistico generale ne costituisce variante.
4. Il piano di Settore una volta approvato ha valore prescrittivo nei confronti sia dei privati che degli Enti pubblici, sia dei piani urbanistici attuativi che degli interventi diretti.

**Art. 37****Opere di urbanizzazione primarie e secondarie**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, quelle classificate all'art.4 della L. 867/64 e successive modifiche e integrazioni.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria, quelle classificate all'art. 44 della L. 865/71 e successive modifiche e integrazioni.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate nel P.R.G. rispettano gli standard urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.
4. I parametri edilizi da osservare nell'esecuzione delle opere pubbliche sono quelli discendenti dalle leggi speciali che le disciplinano.
5. L'intervento nella zona si attua a mezzo di singoli progetti a prescindere dall'esistenza di piani particolareggiati.

**Art. 38****Aree di parcheggio in piano, all'aperto e al coperto**

1. Le aree di parcheggio in piano sono aree destinate alla sosta dei veicoli, su di esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione fissa, a meno di elementi di arredo urbano, di chioschi e wc prefabbricati.
2. I posteggi pubblici, previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati, devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
3. Quando in superficie e su terreno naturale, dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze massime fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.
4. La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere realizzate con soluzioni e materiali compatibili all'ambiente circostante, e pertanto se in prossimità del centro storico non è consentito l'uso dell'asfalto ma di basole, od altro materiale lapideo, posizionate in modo tale da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole. Eventuali muri di cinta e/o di sostegno devono essere realizzati in muratura a secco o in c.a. rivestiti con materiale lapideo.
5. In tutte le aree a posteggio all'aperto devono trovare collocazione, se non indicato diversamente, almeno un albero ogni 4 posti auto, ad alto fusto e/o di essenze a rapido sviluppo; disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione per gli eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta. La superficie a verde non deve essere inferiore al 20% dell'intera area da destinare a parcheggio.
6. Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

7. La realizzazione dei parcheggi, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale, deve essere convenzionata.
8. La convenzione deve disciplinare: le modalità di esecuzione delle opere; i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione; la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; i limiti e/o limitazioni per l'uso; lo schema di bando pubblico di aggiornamento dei prezzi e dei canoni e lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.
9. È ammessa la possibilità di destinare la superficie dei parcheggi per attività temporanee per il gioco e lo sport, per attività commerciali e artigianali, mercatini e fiere. Solo in questi casi è consentita la realizzazione o il montaggio di strutture, di ridotte dimensioni e temporanee, sulla superficie del parcheggio.
10. Le autorimesse interrate a uso privato e i parcheggi pubblici al coperto, saranno realizzati secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18. È ammessa la loro costruzione, quando è completamente sotto il piano di campagna, fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà.
11. È ammessa la possibilità di utilizzare per le autorimesse interrate ad uso privato, l'area sottostante gli edifici con locali interrati e/o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari dell'isolato con specifico atto.

**Art. 38 bis****Aree di parcheggio interrate o multipiano**

1. Le aree di parcheggio interrate o multipiano sono aree destinate alla sosta dei veicoli a più livelli, realizzate sotto o sopra la superficie del suolo e con strutture fisse o rimovibili.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 1.bis Oltre che nelle aree a parcheggio pubblico indicate con la sigla s/m è possibile realizzare parcheggi interrati al di sotto di spazi pubblici costituiti da piazze, slarghi, strade, aree per parcheggi pubblici a raso, consentendone l'accesso dai medesimi spazi pubblici.
2. I posteggi pubblici, previsti dalle lottizzazioni o dai piani particolareggiati, devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle reali caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.
3. La pavimentazione delle aree di sosta e della viabilità di accesso devono essere realizzate con soluzioni e materiali compatibili all'ambiente circostante, e pertanto se in prossimità del centro storico non è consentito l'uso dell'asfalto ma di basole, od altro materiale lapideo, posizionate in modo tale da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole. Eventuali muri di cinta e/o di sostegno devono essere realizzati in muratura a secco o in c.a. rivestiti con materiale lapideo.
4. La realizzazione dei parcheggi, se fatte da soggetto diverso dall'Amministrazione Comunale, deve essere convenzionata.
5. La convenzione deve disciplinare: le modalità di esecuzione delle opere; i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione; la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune; i limiti e/o limitazioni per l'uso; lo schema di bando pubblico di aggiornamento dei prezzi e dei canoni e lo schema di bando pubblico per l'assegnazione dei posti macchina ove previsto.
6. È ammessa la possibilità di destinare il piano di copertura dei parcheggi interrati a spazi di uso pubblico eventualmente attrezzati per il gioco e lo sport, per mercatini e fiere temporanee.
7. In questi casi si dovrà avere cura di rispettare la destinazione a parcheggio per almeno tre volte la superficie del lotto impegnato detratta la superficie generata dai distacchi dai confini o dagli edifici limitrofi.
8. L'altezza massima consentita corrisponde a quella della ZTO di appartenenza o comunque non può essere superiore ai m 18,00.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

9. I parcheggi interrati o multipiano, saranno realizzati secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale e prevedendo la realizzazione di posti macchina nel rispetto di quanto previsto all'art.18, comma 2. E' ammessa la costruzione, se completamente sotto il piano di campagna fino a mt. 1.00 dai confini di altre proprietà; a mt. 5,00 dal confine se realizzato fuori terra.

**Art. 39****Sedi viarie e servizi stradali urbani**

1. Sono aree destinate al mantenimento, all'allargamento e alla nuova costruzione di sedi viarie.
2. Il sedime esatto del tracciato, nel caso di nuove strade di P.R.G., è definito dal progetto esecutivo.
3. Tutte le nuove strade, e ove possibile quelle esistenti, devono essere dotate di marciapiedi almeno su uno dei lati.
4. Nelle fasce di rispetto, di cui al relativo articolo delle presenti norme, sono consentite aree per parcheggio, infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, ecc.) e stazioni di rifornimento e servizio; a meno di specifica controindicazione.
5. Lungo il ciglio, a distanza adeguata dal manto d'asfalto, saranno piantumate essenze arboree scelte fra le specie più adatte, secondo le indicazioni contenute nell'art. 42, comma 6.
6. Per quanto non specificatamente espresso dalle presenti norme e per ciò riguarda la costruzione e la tutela delle strade e delle aree pubbliche si rimanda al Nuovo Codice della Strada.
7. Le fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento di attuazione del Nuovo Codice in relazione alla tipologia delle strade.

**Art. 40**  
**Criteri e prescrizioni dei principali interventi sulle strade  
e sui collegamenti interni al territorio**

1. Lungo il tracciato si possono prevedere opere di arredo che valorizzano il rapporto con il paesaggio con vedute sul territorio aperto. A tal fine può essere prevista la formazione di piccoli slarghi di sosta in corrispondenza di punti panoramici lungo tutto il percorso, piantumazione di alberi, collocazione e sistemazione di elementi di arredo per la sosta.
2. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 5 m.
3. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad m.1 sul terreno, non può essere inferiore a m.1,50. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenuti da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
4. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
5. L'apertura di nuove strade anche di livello comunale o locale deve prevedere opere di mitigazione che consentano di inserire le nuove opere nel paesaggio e si armonizzino nel contesto naturale. Le scarpate, i rilevati, gli sbancamenti devono essere modellati, piantumati e sistemati con elementi vegetali autoctoni e idonei a garantire il consolidamento del pendio e il ricoprimento, in tempi brevi, dello stesso con un manto vegetale.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6. I muri e le opere di sostegno, di contenimento, di sottoscarpa, di controripa, di parapetti stradali e i muri di recinzione devono essere eseguiti con materiali lapidei, con gabbionate, in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia; le costruzioni, ove necessario, delle strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.
7. Uno o più piani di settore con queste finalità può essere predisposto dall'Amministrazione. Il piano di settore deve prevedere anche dei percorsi che collegano gli elementi naturali e di pregio architettonico individuati dal P.R.G., prevedendo altresì dei percorsi riservati o selezionati non necessariamente rivolti ai mezzi di locomozione gommati ma percorsi per l'equitazione, piste ciclabili, aree pedonali, ecc.

**Art. 41**  
**Fasce di rispetto**

1. *Fasce di rispetto stradali*

- a) La fascia di rispetto delle strade extra urbane è determinata e regolata dalle norme del Codice della Strada secondo la catalogazione delle diverse strade che attraversano il territorio comunale.
- b) La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
- c) Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada, parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.

2. *Fasce di rispetto dei cimiteri*

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri definite ai sensi del RD del 24/07/1934 n°1265, art. 338, e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete. L'edificabilità è

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

regolata dall'art. 28 della L. 166/2002. E' comunque consentito realizzare aree a verde pubblico, aprire strade e costruire posteggi pubblici.

3. *Fasce di rispetto degli impianti di depurazione*

La fascia di rispetto degli impianti di depurazione è determinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27/86. Tali aree sono inedificabili. Sono ammessi interventi a verde pubblico, recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio ed impianti tecnologici a rete.

4. *Fasce di rispetto dei pozzi*

All'interno delle fasce di rispetto dei pozzi sono vietate le attività indicate dall'art. 6 del DPR n. 236/88 così come modificato dal D.lgs 10/05/99, e le relative destinazioni saranno soggette alla disciplina di cui al comma 2 dello stesso art. 6.

5. Negli edifici esistenti entro queste aree e fasce sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro.

**Art. 42**

**Norme generali a difesa dagli inquinamenti**

1. Il P.R.G. persegue l'obiettivo di salvaguardare e tutelare il territorio comunale da ogni forma di inquinamento, degrado e manomissione, attraverso la prevenzione di situazioni di pericolo e danno all'igiene pubblica, il risanamento delle componenti naturali e biologiche di ambienti inquinati, e la tutela di beni e valori paesistico-culturali.
2. In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producono emissione di elementi nell'atmosfera derivanti da attività produttiva, devono rispettare quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali.
3. Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da singoli insediamenti o complessi produttivi con recapiti in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico sono considerati singoli insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più locali o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi e nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni e servizi.

#### **Art. 43**

##### **Aree per impianti di distribuzione carburanti e per servizi annessi**

1. Possono essere realizzate, aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso agli utenti della strada e i parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili.
2. I locali ammessi possono essere destinati ad officine meccaniche e di lavaggio, locali di ristoro, posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, possono inoltre essere previsti adeguati servizi igienici collettivi e i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
3. I locali non avranno più di un piano fuori terra. Sono da rispettare, inoltre, i seguenti parametri:
  - a) altezza massima di ml.4,50;
  - b) densità fondiaria 0,30 mc/mq.
4. Le aree per servizi e impianti di distribuzione di carburante possono essere realizzate in tutte le zone e sottozone del Piano Regolatore Generale non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono essere realizzati nelle aree a verde pubblico, comunque ubicate, destinate al soddisfacimento degli standard ex DM 1444/68 nonché nelle aree destinate a Parco Urbano.
5. L'attestazione che l'area prescelta per l'installazione dell'impianto non ricade in alcuna delle zone o delle aree indicate dal comma precedente è rilasciata dal Sindaco.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

6. Le aree per i nuovi impianti devono soddisfare le condizioni dettate dalla normativa vigente in materia.

## TITOLO SECONDO

### *LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE*

Ai sensi del D. M. 2 Aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui alle presenti norme.

### CAPITOLO I

#### *IL CENTRO STORICO E I BENI MONUMENTALI*

##### **Art. 44**

##### **Zona A: definizione ed interventi ammissibili (Centro Storico)**

1. Comprende le parti del territorio interessate da tessuti o agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree immediatamente circostanti (se perimetrate dalle tavole di PRG) che possono considerarsi parti integranti, per le loro caratteristiche, di tali tessuti, agglomerati o complessi edilizi.
2. Tutta la zona A è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 ed è soggetta alla formazione di Piani Particolareggiati di Recupero (PPR), di cui all'art. 28 della medesima L.N. Quanto alla progettazione i piani di recupero possono essere di iniziativa sia pubblica che privata. All'interno dei PPR sono permessi interventi rivolti a migliorare l'abitabilità degli immobili esistenti, ricomponendo più unità edilizie contermini, anche prevedendo l'allineamento dei solai, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni nell'aspetto formale delle unità edilizie coinvolte.
3. In assenza di Piano di recupero possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è consentita soltanto nei casi di edifici realizzati successivamente al 1939 (catasto d'impianto). In ogni caso la

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ridistribuzione interna e l'accorpamento di più unità immobiliari sono consentibili solo nel rispetto delle caratteristiche formali, edilizie e tipologiche originarie.

4. Nelle zone A sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; destinazioni di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili, compresi i depositi e magazzini, purché non comportino attività nocive, moleste o rumorose; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo, studi professionali. Non è consentita la realizzazione o l'uso di depositi all'aperto e di tettoie o capannoni realizzati con strutture estranee alle tipologie delle aree storiche. Le attività direzionali sono consentite solo se in grado di garantire parcheggi nella misura indicata dal comma 2, art. 5 del DM 1444/68..

5. Le aree libere non utilizzate al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico, sono da destinare, prioritariamente, a parcheggio di quartiere, a spazi pubblici aperti (piazze, slarghi, rotatorie, aiuole, ecc.) o a verde pubblico e/o attrezzato.

6. In generale gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di riqualificazione edilizia, urbanistica, architettonica e ambientale. È necessario il rispetto delle coloriture e delle tipologie degli intonaci, delle tecniche e delle opere di finitura esterne degli edifici.

Qualora tali interventi prevedano opere di efficientamento energetico e/o di adeguamento antisismico le prescrizioni del predetto comma possono essere derogate.

7. Per quanto riguarda la condotta da tenere per la riqualificazione sociale ed economica delle aree di centro storico, vanno incoraggiate, protette ed incrementate le attività inerenti il commercio; la localizzazione dei servizi pubblici di carattere culturale, amministrativo, religioso e sanitario-assistenziale; le attività di ricettività diffusa; le attività produttive tradizionali e locali, nonché ogni forma e modalità tecnologica e commerciale (punti di ricarica elettrica per mezzi di mobilità alternativa) pubblica/privata.

8. In tutti gli immobili in cui siano presenti, nelle relative facciate, elementi stilistici ed architettonici (quali: portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere conservati e salvaguardati. E' sempre possibile la ricostruzione di edifici preesistenti, ancorché ad oggi completamente abbattuti, perché se ne riesca ad attestare la preesistente configurazione e planivolumetria.

#### **Art. 45**

#### **Beni monumentali e di interesse storico/ architettonico/ambientale: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprendono tutti quegli elementi presenti nel territorio, urbano ed extra-urbano, che rivestono carattere monumentale o di interesse storico/ambientale, comprese le aree circostanti di pertinenza così come perimetrare negli elaborati del presente PRG (cfr. art. 87 - *Vincolo di contiguità* -).
- 1.bis Indipendentemente dalla adozione di una dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi degli art. 12 e 13 del Dlgs 42/2004, costituiscono beni culturali da assoggettare alle prescrizioni e limiti del presente articolo anche le pubbliche piazze, le vie ed altri spazi rientranti nell'ambito della perimetrazione di zona omogenea A.
2. Su tali elementi possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è consentita soltanto nei casi di edifici realizzati successivamente al 1939. La redistribuzione interna e l'accorpamento di più unità immobiliari sono consentibili solo nel rispetto delle caratteristiche formali, edilizie e tipologiche originarie.
3. Sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; destinazioni di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo e studi professionali. Le attività direzionali sono consentite solo se in grado di garantire parcheggi pertinenziali alla misura indicata dal comma 2, art. 5 del DM 1444/68. Non è consentita la realizzazione di depositi, di tettoie o di capannoni realizzati con strutture estranee alla tipologia delle aree storiche.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di riqualificazione edilizia, urbanistica, architettonica e ambientale; in particolare per ciò che riguarda la cura degli spazi esterni e delle finiture degli edifici.
5. In tutti gli immobili in cui siano presenti nelle relative facciate elementi stilistici ed architettonici (quali portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere conservati e salvaguardati.
6. Per quei beni ricadenti in zone diverse dalle zone A sono consentite, in aggiunta a quanto detto, le destinazioni d'uso legate alla specifica zona territoriale omogenea in cui il bene ricade, purché nel rispetto delle sue caratteristiche formali, tipologiche ed edilizie.
7. Tutti gli interventi sono subordinati alla acquisizione del parere della Soprintendenza anche se riguardanti immobili sprovvisti di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 e smi.

## CAPITOLO II

### *L'AREA URBANA CONSOLIDATA*

#### **Art. 46**

##### **Zone B: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprendono quelle parti di territorio che hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 2, lett. b) del DM 2 aprile 1968 e che non possono essere identificate come Zona A.
2. Nelle zone B sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali, di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili, compresi i depositi e magazzini, purché non comportino attività nocive, moleste o rumorose; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo, studi professionali. Le attività direzionali sono consentite solo se in grado di garantire parcheggi pertinenziali alla misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765. Le destinazioni consentite possono essere di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Le Zone B sono ulteriormente suddivise secondo la seguente classificazione.
  - a) zona BA: aree urbane consolidate;
  - b) zona BS: aree urbane sature e di saturazione edilizia;
  - c) zona BR: aree urbane di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

#### **Art. 47**

##### **Zona BA: aree urbane consolidate**

1. Comprende le parti del centro urbano che non possono essere identificate come zona A e i cui caratteri sono generalmente storicizzati.
2. Poiché in essa la totalità delle aree è edificata, potranno eseguirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. La redistribuzione interna e l'accorpamento di più unità

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

immobiliari sono consentite nel rispetto delle caratteristiche formali, edilizie e tipologiche originarie.

3. Non è consentita la realizzazione o l'uso di depositi all'aperto e di tettoie o capannoni realizzati con strutture estranee alla tipologia dell'area.
4. È possibile ricorrere alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici, sempre che ciò non sia in contrasto con le vigenti leggi e con le prescrizioni delle presenti norme. In questo caso valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) l'altezza massima assoluta consentita è pari a quella preesistente. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore ai m.18,00 misurati lato valle;
  - b) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti preesistenti;
  - c) è obbligatorio reperire l'area per i posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno del perimetro del singolo lotto ed è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine l'area dei locali interrati o seminterrati, purché asserviti alle unità immobiliari.
5. È consentita, relativamente agli edifici ad un solo piano fuori terra, la sopraelevazione di ulteriori piani, nel rispetto generale delle presenti norme, con un incremento della volumetria non superiore al 100% di quella esistente.
6. Gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di riqualificazione edilizia, urbanistica, architettonica e ambientale. È necessario il rispetto delle coloriture e delle tipologie degli intonaci, delle tecniche e delle opere di finitura esterne degli edifici.
7. In tutti gli immobili in cui siano presenti, nelle relative facciate, elementi stilistici ed architettonici (quali: portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere conservati e salvaguardati.

**Art. 48****Zona BS: aree urbane sature e di saturazione edilizia**

1. Comprende sia le parti del centro urbano e del territorio urbanizzato già completamente edificate sia quelle nelle quali sussistono residue aree libere o non sature.
2. Si considerano non sature le aree in cui la edificazione esistente risulta essere stata realizzata secondo un indice fondiario inferiore a 2.5 mc/mq a Enna Bassa e 1,5 mc/mq a Pergusa.
3. Negli immobili esistenti potranno eseguirsi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
4. Non è consentita la realizzazione o l'uso di depositi all'aperto o di tettoie o capanni realizzati con strutture estranee alla tipologia dell'area.
5. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in ambiti saturi:
  - a) l'altezza massima consentita è pari a quella preesistente. In ogni caso non potrà essere superiore ai m. 18,00 lato valle.;
  - b) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti edilizi preesistenti o quello stradale esistente o di programma;
  - c) la tipologia edilizia deve essere in linea, a schiera o a torre;
  - d) il numero massimo dei piani lato valle non può essere maggiore di 5 e l'edificio dovrà avere una facciata libera per ciascuno dei due livelli diversi;
  - e) è obbligatorio reperire l'area per i posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti. E' ammessa la possibilità di utilizzare a tal fine l'area dei locali interrati o seminterrati, purchè asserviti alle unità immobiliari;
  - f) il volume edilizio deve essere, al massimo, pari a quello preesistente.
6. Nelle aree residue libere o non sature la nuova edificazione potrà essere realizzata secondo i seguenti indici e parametri:
  - a) Zona BS a Enna Bassa  
if max = 2,5 mc/mq  
hmax = 15 m., lato valle
  - b) Zona BS a Pergusa  
it = 1,5 mc/mq  
hmax = 10 m. , lato valle

**Art. 49****Zona BR: aree urbane di ristrutturazione edilizia e urbanistica**

1. Comprende aree già completamente edificate soggette a ristrutturazione urbanistica secondo il Piano di cui alla Prescrizione esecutiva “Riqualificazione S. Anna”.
2. Nelle more dell’attuazione della Prescrizione esecutiva sugli immobili esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**CAPITOLO III*****L'ESPANSIONE URBANA E I MARGINI DELLA CITTA'*****Art. 50****Zone C: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprendono le parti del territorio urbano destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o interessate da tessuti edilizi radi e/o complessi edilizi isolati di recente formazione. Comprende aree destinate all’espansione residenziale; economica e popolare; stagionale e turistico alberghiera.
2. Qualunque intervento è subordinato alla approvazione di un piano attuativo, sono comunque fatti salvi i piani attuativi già approvati.
3. Nelle zone C sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; di ricettività turistica diffusa, anche mediante la realizzazione o la trasformazione di piccoli e medi alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili; depositi e magazzini; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo; attività direzionali e di servizio, sia pubbliche che private.
4. Le zone C sono suddivise secondo la seguente classificazione:
  - a) zona C1: aree di espansione residenziale (media densità);
  - b) zona C2: aree di espansione residenziale (bassa densità);
  - c) zona C3: aree per edilizia residenziale pubblica;
  - d) zone CS1: area di espansione stagionale (alta densità);
  - e) zone CS2: area di espansione stagionale (bassa densità);
  - f) zona CT: area di edilizia turistico/alberghiera.

**Art. 51****Zona C1: aree di espansione residenziale (media densità)**

1. Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova l'edificazione avverrà secondo un valore dell'indice territoriale non superiore a 1,20 mc/mq.
2. Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente fino alla redazione del PA, sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.
3. La nuova edificazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi o di lottizzazione di estensione minima pari a 10.000 mq, con i seguenti indici e parametri:
  - a) la densità territoriale non potrà superare mc/mq 1,20;
  - b) la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 1,50;
  - c) è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti. È ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
  - d) il numero massimo dei piani lato valle non può essere maggiore di 3, oltre gli eventuali portici inferiori o i piani seminterrati, e l'edificio dovrà avere una facciata libera per ciascuno dei due livelli diversi;
  - e) l'altezza massima consentita è di ml. 10,00 lato valle;
  - f) il fronte principale degli edifici deve seguire il filo del o degli allineamenti stradali esistenti o di programma.
4. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 oltre alle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.867 e successive integrazioni e modifiche.

**Art. 52****Zona C2: aree di espansione residenziale (bassa densità)**

1. Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova l'edificazione avverrà secondo un valore dell'indice territoriale non superiore a 0,50 mc/mq.
2. Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente fino alla redazione del PA, sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.
3. La nuova edificazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi o di lottizzazione di estensione minima pari a 15.000 mq., con i seguenti indici e parametri:
  - a) la densità territoriale non potrà superare mc/mq 0,50;
  - b) la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 0,60;
  - c) è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
  - d) il numero massimo dei piani lato valle non può essere maggiore di 2, oltre gli eventuali portici inferiori o i piani seminterrati, e l'edificio dovrà avere una facciata libera per ciascuno dei due livelli diversi;
  - e) l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 lato valle;
4. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 oltre alle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n.867 e successive integrazioni e modifiche.

**Art. 53****Zona C3: aree per edilizia residenziale pubblica**

Sono aree regolate da programmi costruttivi già approvati.

**Art. 54****Zona CS1: aree di espansione stagionale-turistica (alta densità)**

ZTO cassata in adempimento di prescrizione VAS in cui al DA 305/Gab del 23/12/2022

**Art. 55****Zona CS2: aree di espansione stagionale-turistica (bassa densità)**

1. Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui la nuova edificazione di edilizia stagionale avverrà con caratteri estensivi.
2. Gli interventi ammessi sull'edilizia esistente fino alla redazione del PA, sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia, con le modalità prescritte nelle presenti norme.
3. La nuova edificazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, è subordinata alla preventiva redazione di piani di lottizzazione, con i seguenti indici e parametri:
  - a) estensione minima 25.000 mq.
  - b) la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 0,20; per la edilizia stagionale e 0,3 mc/mq per insediamenti turistici-alberghieri
  - c) il lotto minimo previsto è di mq 2000;
  - d) la densità territoriale sarà quella stabilita dal piano attuativo;
  - e) è obbligatorio reperire l'area dei posteggi privati (1/10 della cubatura realizzata) all'interno dei perimetri dei lotti, è ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
  - f) il numero massimo dei piani lato valle non può essere maggiore di 2, oltre gli eventuali portici inferiori o i piani seminterrati, e l'edificio dovrà avere facciate libere su ciascuno dei lati del manufatto;
  - g) l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 lato valle; essa può essere portata a 12,50 m per edifici a specifica e vincolata destinazione d'uso ricettiva e di servizi connessi
4. Gli interventi attuativi dovranno prevedere nel proprio ambito le superfici da destinare a servizi pubblici ai sensi del D.I. n.1444/68 nella misura indicata dalla tabella relativa alla Classe M/II di cui al Decreto Assessorato Sviluppo Economico del 31 maggio 1977, ovvero:

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- mercato di quartiere	0,80 mq/ab
- edifici per servizi religiosi	0,80 mq/ab
- impianti sportivi	3,00 mq/ab
- attrezzature culturali	2,10 mq/ab
- attrezzature sanitarie	0,30 mq/ab
- verde pubblico	3,00 mq/ab
- parcheggi pubblici	2,00 mq/ab

A queste va aggiunta la previsione delle opere di urbanizzazione primaria precisate nell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 867 e successive integrazioni e modifiche.

**Art. 56****Zona CT: aree di edilizia turistico/alberghiera**

1. Comprende le aree libere del territorio comunale o quelle parzialmente edificate in cui l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle ZTO "B", con caratteristiche turistico/ricettive, alberghiere e relativi servizi.
2. La nuova edificazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, si attua con intervento diretto, con i seguenti indici e parametri:
  - a) il lotto minimo previsto è di mq 5000;
  - b) la densità fondiaria non potrà superare mc/mq 2,00;
  - c) vige l'obbligo di reperire l'area dei posteggi privati (25 mq per camera) all'interno dei perimetri dei lotti. E' ammessa la possibilità di utilizzare a tale fine eventuali locali seminterrati purché asserviti alle unità immobiliari relative;
  - d) la tipologia edilizia è libera;
  - e) il numero massimo dei piani lato valle non può essere maggiore di 3, oltre gli eventuali portici inferiori o i piani seminterrati, e l'edificio dovrà avere facciate libere su ciascuno dei lati del manufatto;
  - f) l'altezza massima consentita è di ml. 12,50.

## CAPITOLO IV

### ***AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE***

#### **Art. 57**

#### **Zone D: definizione ed interventi ammissibili**

1. Comprende le parti del territorio interessate da insediamenti e manufatti produttivi o ad essi assimilati o assimilabili: industriali, artigianali, commerciali, direzionali, attività specialistiche di iniziativa pubblica e/o privata. Fanno parte delle aree per attività produttive anche le aree industriali ASI, normate dai propri regolamenti provinciali.
2. Le zone D si distinguono in:
  - a) D1: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività artigianali e P.I.P.;
  - b) D2: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività industriali;
  - c) D3: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività commerciali;
  - d) D4: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività direzionali;
  - e) D5: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività industriali A.S.I.;
  - f) D6: comprendono le aree con destinazione d'uso per attività specialistiche.
3. In tutte le zone D sono ammesse le destinazioni d'uso previste negli articoli che seguono, comprensive delle aree per i depositi di mezzi, attrezzature e merci e per i servizi connessi al funzionamento delle attività. Si intendono servizi connessi al funzionamento delle aziende anche quelli utili alla ricerca, alla sperimentazione, alla formazione professionale nel settore industriale, alla progettazione, alla promozione e distribuzione dei prodotti. La quota parte riservata a tali servizi non potrà essere superiore al 15% della superficie complessiva dei singoli lotti compresi nelle zone D.
4. Le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni di cui alle lettere a) – b) – c) – d) – e) – f).
5. La destinazione d'uso residenziale è ammessa per una superficie utile massima di 110 mq limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti ed alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali.

6. Non possono essere edificati manufatti produttivi in adiacenza ad edifici o complessi di interesse storico/ambientale e comunque a distanza inferiore a 60 ml. dagli stessi, al fine di salvaguardarne il carattere monumentale, storico od ambientale.

#### **Art. 58**

#### **Zona D1: aree per attività produttive artigianali e P.I.P.**

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti artigianali, sono consentite anche attività di autodemolizione e rottamazione di materiali ferrosi e non ferrosi.  
Sono ammessi insediamenti commerciali di vendita all'ingrosso e la vendita al dettaglio di prodotti artigianali realizzati nello stabilimento insediato
2. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per i servizi pubblici e quelli relativi all'attività produttiva, le strutture di vendita all'ingrosso, gli impianti e le aree produttive, qualora la superficie d'intervento sia superiore ai 5000 mq e si preveda l'insediamento di più di un impianto autonomo. Le superfici destinate a servizi pubblici sono quelle normate dalle vigenti leggi in materia. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle aree esistenti.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo mq. 1.000;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - c) altezza massima ml. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione;
  - d) aree verdi 10%;
  - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
  - f) distacco minimo dal filo stradale ml. 5;
  - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10;
  - h) aree a parcheggio 10%.

**Art. 59****Zone D2: aree per attività produttive industriali**

1. Nelle zone D2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali. Sono consentite anche attività di autodemolizione e rottamazione di materiali ferrosi e non ferrosi.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per i servizi pubblici e quelli relativi all'attività produttiva, le strutture di vendita all'ingrosso, gli impianti e le aree produttive, qualora la superficie d'intervento sia superiore ai 10.000 mq e si preveda l'insediamento di più di un impianto autonomo. Le superfici destinate a servizi pubblici sono quelle normate dalle vigenti leggi in materia. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle aree esistenti.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo mq. 4.000;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - c) altezza massima ml. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione;
  - d) aree verdi 10%;
  - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
  - f) distacco dal filo stradale ml. 15;
  - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10;
  - h) aree a parcheggio 10%.

**Art. 60****Zone D3: aree per attività commerciali**

1. Nelle zone D3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti commerciali.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per i servizi pubblici e la viabilità e quelle relative alle strutture commerciali. E' ammesso l'intervento diretto nel caso in cui, quale che sia la dimensione dell'intervento, si preveda la realizzazione di un solo impianto autonomo.
- 2.bis Sia nel caso di pianificazione attuativa che nel caso di intervento diretto le superfici destinate ai servizi pubblici devono essere quelle in cui al comma 2, art. 5 del DM 144/68.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) rapporto di copertura non superiore al 30%;
  - b) altezza massima ml. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di vendita o esposizione;
  - c) aree verdi 10%;
  - d) distacchi minimi dai confini ml. 5;
  - e) distacco dal filo stradale ml. 5;
  - f) distacco minimo fra gli edifici ml. 10.
  - g) aree a parcheggio 10%.

**Art. 61****Zone D4: aree per attività produttive direzionali**

ZTO cassata a seguito di accoglimento del punto 21 della osservazione n°110

**Art. 62****Zone D5: aree per attività specialistiche**

1. Sono aree destinate ad attività specialistiche, di iniziativa pubblica o privata, intendendo per tali quelle aree, edifici o complessi, che abbiano caratteristiche tipologiche e di destinazione strutturalmente legate ad un uso specifico, comprese le aree in cui si prevedono depositi a cielo aperto di materiali edilizi, centri di autodemolizione, centri di rottamazione, centri di raccolta per il recupero di materiali provenienti da demolizioni (sfabbricidi), ecc.
2. Nelle zone D5 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e di

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

demolizione e ricostruzione. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per l'installazione di nuovi impianti o complessi direzionali nei limiti della cubatura esistente.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per i servizi pubblici e quelli relativi all'attività produttiva, le strutture di vendita all'ingrosso, gli impianti e le aree produttive, qualora la superficie d'intervento sia superiore ai 5000 mq e si preveda l'insediamento di più di un impianto autonomo. le superfici destinate a servizi pubblici sono quelle normate dalle vigenti leggi in materia. sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle aree esistenti.
4. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo mq. 2.000;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 30%;
  - c) altezza massima ml. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di vendita o esposizione;
  - d) aree verdi 10%;
  - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
  - f) distacco dal filo stradale ml. 5;
  - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10.
  - h) aree a parcheggio 10%.
5. In queste aree è previsto che possano trovare collocazione attività quali:
  - a) distributori di carburante e/o gas per autoveicoli o per altre esigenze produttive o residenziali;
  - b) autodemolitori e centri di rottamazione;
  - c) centri di stoccaggio e trasformazione di materiali da recupero;
  - d) centri di stoccaggio di rifiuti tossici e/o nocivi;
  - e) autorimesse e officine di grandi dimensioni;
  - f) luoghi di spettacolo al chiuso e/o all'aperto;
  - g) eventuali altre attività specialistiche anche di iniziativa pubblica o mista.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****Art. 63****Zone D6: aree per attività produttive industriali A.S.I.**

Nelle zone D6 sono ammessi gli interventi previsti dal Piano Regolatore A.S.I. che si intende recepito integralmente dal presente strumento urbanistico.

## CAPITOLO V

### *ATTREZZATURE E SERVIZI*

#### **Art. 64**

#### **Definizione ed interventi ammissibili**

Comprende le parti del territorio destinate a spazi pubblici o ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo e generale, ai sensi della L. 765/67 e del D. I. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.

#### **Art. 65**

#### **Aree per servizi di quartiere**

1. Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive. Se di livello urbano sono suddivise secondo le indicazioni del D.I. del 2 aprile 1968 n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni in:
  - a) aree per l'istruzione dell'obbligo
  - b) aree per attrezzature di interesse comune
  - c) aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport
  - d) aree per parcheggi.
2. Il rapporto tra il numero degli abitanti e le zone destinate ad attrezzature e servizi è definito per le categorie di cui al primo comma, dalle vigenti normative di settore.
3. Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree con destinazione d'uso religiosa, o per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.
4. E' ammessa ed incoraggiata la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o singoli privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.
- 4.bis Indicazioni specifiche per le aree a verde pubblico:

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) è esclusa edificazione salvo la realizzazione di padiglioni per la musica, per lo spettacolo, teatri all'aperto, portici, pensiline, percorsi coperti, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche e idriche, depositi e rispostigli al servizio dell'area, attrezzature e servizi per il riposo, il gioco, lo svago e lo sport.
  - b) le aree devono essere occupate da elementi vegetali per almeno il 60% della loro estensione.
  - c) bar, ristoranti, chioschi, empori etc... potranno avere una altezza di 4,5 mt e potranno impegnare non più del 5% delle singole aree.
5. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione urbanistica, determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.

**Art. 66****Zona F: aree per attrezzature di interesse generale**

1. Sono le aree con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D. I. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.
2. Riguardano le aree per le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi idrici, ecc.
3. Esse riguardano anche attrezzature tecnologiche, sanitarie, universitarie, sportive e per il tempo libero, culturali e congressuali, direzionali, parcheggi, etc..., anche di iniziativa privata.
4. Per le attrezzature di iniziativa pubblica è ammessa ed incoraggiata la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o singoli privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

5. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione urbanistica, determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.
6. Per ogni attrezzatura si dovranno garantire parcheggi pertinenziali per autovetture nella misura di almeno  $8 \text{ (mq/pers)} \times n. \text{ (pers)}$  dove n. rappresenta la massima presenza contestuale di addetti al funzionamento/gestione della attrezzatura e di avventori/fruitori/spettatori in relazione ai quali è dimensionata la attrezzatura.  
Fino ad un massimo di  $0,2 n. \text{ (pers)}$  è consentito sostituire il parcheggio di autovetture con posti moto di  $5 \text{ mq/pers}$ .  
La dotazione di parcheggi può essere soddisfatta anche attraverso parcheggi territoriali o parcheggi privati convenzionati con il soggetto gestore dell'attrezzatura ubicati entro un raggio di 500 mt.
7. Per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente all'adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale può autorizzare la deroga alle densità fondiari previste.
8. In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di  $\text{mq. } 10.000$ , l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale.
9. Nella zona F10-U prevista nell'ambito del Quadrivio S.Anna, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - $if = 2 \text{ mc/mq}$
  - $H_{\text{max}} = 14 \text{ m}$ , calcolati a partire dal piano di calpestio (quota 693) dello spazio circostante gli edifici esistenti

## CAPITOLO VI

### *IL VERDE AGRICOLO*

#### **Art. 67**

#### **Zona E: aree di verde agricolo**

1. Il territorio agricolo comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate e da urbanizzare, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, delle aree di verde pubblico e/o privato, delle aree per attività alberghiere, a carattere artigianale, commerciale o industriale, le aree protette, le riserve e i parchi, ecc.
2. Comprendono le aree destinate ad usi agricoli, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.
3. I suoli classificati nello studio agricolo-forestale come colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola non sono destinabili ad altri usi. Sono ammessi solo gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.
4. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme.
5. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni di cui ai commi 1 e 2, art. 37 della Lr 19/20 e smi. Il P.R.G. si attua con interventi diretti nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.
6. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia.

7. In tutta la zona E, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti, nei casi in cui è ammessa, può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.
8. Indipendentemente dal fatto che gli interventi edilizi interessino aree sottoposte a vincoli di tutela e salvaguardia del territorio e del paesaggio, tutti gli interventi (edilizi, produttivi, colturali, delle infrastrutture e della viabilità) rivolti a modificare lo stato dei luoghi devono essere analizzati anche sotto il profilo della tutela del paesaggio al fine di non compromettere gli elementi storici, culturali e testimoniali, costitutivi del territorio stesso. Pertanto attenzione particolare va posta ai materiali di finitura e di rivestimento che dovranno realizzarsi il più possibile con l'uso di pietre, infissi in legno, i tetti a falda ricoperti di coppi siciliani, o con tetti a terrazza o eventualmente con riferimento ad altre tipologie rurali. Per le pavimentazioni di viali e di spazi esterni non è ammesso l'uso di asfalto o di battuto di cemento.
9. Il Sindaco, di propria iniziativa o a seguito delle risultanze di piani di settore, può ordinare il mantenimento e il rispetto di elementi caratteristici e significativi della natura dei luoghi, (vegetazione lungo i bordi, percorsi, alberature, ecc.) ai quali possono recare pregiudizio particolari tipi di conduzione agricola o interventi edificatori.

**Art. 68****Criteria di intervento per le case sparse esistenti**

1. Per le case sparse esistenti nel verde agricolo e nel territorio aperto costruite prima degli anni cinquanta sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento. Per determinare quali sono le case esistenti prima degli anni cinquanta un utile riferimento può essere costituito sia dal Catasto storico all'impianto, sia dalle tavolette I.G.M. scala 1:25000.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2. Nei casi acclarati di fatiscenza di tali edifici, con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e tecnicamente impossibili altri tipi di intervento conservativi, è ammessa la demolizione. In questi casi le condizioni statiche degli edifici dovranno essere certificati attraverso una perizia a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in cui siano presenti elementi stilistici ed architettonici questi dovranno essere riproposti nella nuova costruzione.
3. La ristrutturazione edilizia, non può prevedere la modifica totale degli elementi strutturali degli edifici fino a configurarsi come una demolizione e ricostruzione di fatto dell'edificio. La ristrutturazione edilizia va riferita alla riorganizzazione funzionale interna dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente. Gli ampliamenti dovranno tendere a conservare i caratteri del fabbricato preesistente.
4. Per determinare il volume nuovo per l'ampliamento a fini residenziali dei fabbricati esistenti, l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq, e include il volume esistente sul quale insiste il nuovo fabbricato.
5. Fermo restano i vincoli eventualmente apposti ai sensi del D.lgs. 42/2004, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli, la demolizione dei fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto agli elementi tipologici e formali tradizionali.

**Art. 69****Criteri di intervento per le nuove costruzioni residenziali nel territorio aperto**

1. Le nuove costruzioni destinate alla residenza, nelle zone omogenee E, possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,50, tetto a falde o a terrazza; è ammesso un piano interrato il quale deve avere almeno i 2/3 dei lati al di sotto del piano di campagna.
2. La tipologia edilizia è libera,
3. L'inclinazione delle falde di copertura non deve superare il 35%.
4. L'indice di densità fondiario è determinato in 0,03 mc/mq.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 69 bis**

1. Nella Zona E ricompresa all'interno dell'anello viario tra la Pergusina e l'ingresso all'area dell'Ospedale Umberto I sono ammessi:
  - a) la realizzazione di parcheggi a raso privati, eventualmente anche ad uso pubblico;
  - b) la realizzazione di chioschi per una superficie coperta complessiva pari al 5% dell'area interessata dall'intervento con una altezza massima di mt 4.
2. Non è ammessa la realizzazione di edilizia destinata alla residenza di cui all'art. 69

**Art. 70****Criteria di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo**

1. Nel territorio agricolo sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali..
2. Gli interventi previsti al comma 1 sono realizzati conformemente alle condizioni indicate al comma 2 dell'art. 37 della Lr 19/20 e smi.
3. Nel territorio agricolo sono ammessi fabbricati al servizio delle aziende agricole e zootecniche (stalle, fienili, depositi per cereali, per macchine agricole, etc..)
4. La esigenza della realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 dovrà essere giustificata da apposita relazione tecnica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture e attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze della azienda stessa. A tal fine si intende per azienda anche l'insieme di più lotti, non necessariamente confinanti tra loro, ma tali da presupporre l'esistenza e/o la possibilità di una reale condizione unitaria.
5. I manufatti di cui ai commi 3 e 4 sono da considerarsi "volumi tecnici" e come tali non costituiscono volume.
6. Per gli interventi di cui ai commi 1 e 4 si fissa una altezza massima di mt 8.
7. Nel territorio agricolo è ammessa la realizzazione di fabbricati a servizio del fondo agricolo secondo i seguenti limiti e modalità:

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) la superficie coperta calpestabile di tutti i manufatti di questa tipologia presenti nel fondo non deve superare la misura di 1/60 dell'area di riferimento;
- b) dalla superficie calpestabile di cui alla lett. a) sono esclusi gli impianti produttivi di cui ai precedenti commi 1 e 2 ed i fabbricati connessi alla attività agricola di cui ai precedenti commi 3 e 4;
- c) i nuovi manufatti a servizio del fondo agricolo potranno avere una sola elevazione ed una altezza massima di 4,5 (mt);
- d) la tipologia consentita dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali.

**Art. 71****Criteria di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto**

1. L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio-agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento della qualità della vita, a valorizzare e recuperare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a concorrere alla conservazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, a valorizzare i prodotti tipici con la conoscenza e l'offerta, a tutelare, promuovere e recuperare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.
2. Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.
3. Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e in presenza di impresa familiare, da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, e alle cooperative così come definite alle lettere b) e c) dell'art.3 della L.R. 25/94, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvi-coltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme elencate, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati. Rientrano fra tali attività:
- a) offerta di ospitalità per soggiorni in appositi locali aziendali;
  - b) ospitalità in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
  - c) la somministrazione di consumazioni sul posto e/o la vendita di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere analcolico, alcolico e superalcolico; sono considerate di produzione aziendale anche le bevande e i cibi ricavati da materie prime dell'azienda e sottoposti a prima lavorazione all'esterno;
  - d) la somministrazione di pasti sul posto esercitata congiuntamente all'offerta di ospitalità i cui alle lettere a) e b);
  - e) la vendita diretta i prodotti agricoli e artigianali provenienti dall'azienda, anche lavorati al di fuori di essa;
  - f) l'organizzazione di attività ricreative, culturali, divulgative e sportive, ivi comprese mostre permanenti di civiltà contadina, mediante utilizzazione delle strutture aziendali e in collegamento con l'attività produttiva svolta.
5. Le attività previste alle lettere e) e f) devono essere esercitate congiuntamente ad una delle attività di cui alle lettere a), b) e c) succitate.
6. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.
7. Per attività agrituristiche si possono utilizzare gli edifici dei borghi e delle frazioni presenti nel territorio. Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del P.R.G. le opere di trasformazione e di adeguamento sono soggette prioritariamente a quelle prescrizioni.
8. Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

9. Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.
10. Sono altresì ammessi gli ampliamenti dei fabbricati aziendali, limitati ai servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agrituristica e nel rispetto degli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche. Sempre allo stesso fine, i predetti fabbricati possono essere ampliati fino a un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.
11. I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agrituristica sono verificati dal competente servizio dell'unità sanitaria locale, con particolare riguardo alle normative vigenti in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.
12. I locali destinati all'esercizio di alloggi agrituristici devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale. Nell'esercizio degli alloggi agrituristici si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n.217.
13. Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienici posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agrituristici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n.14 e relativi allegati.

### TITOLO III

#### *LE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO*

##### Art. 72

##### Definizioni

1. In applicazione di quanto disposto dall'art. 3, comma 3, punto a) del DPRS 11 luglio 2000, si formulano le seguenti definizioni:
  - a) *esercizio di vicinato*: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - b) *medie strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 151 e 1000 mq;
  - c) *grandi strutture di vendita*: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti nel precedente comma b) per le medie strutture di vendita.
2. Per *superficie di vendita* di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della L.R. 22 dicembre 1999, n. 28, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, ed altri servizi per la quale non è prevista l'entrata dei clienti (se non accompagnate da persone addette alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa".
3. Per *superficie espositiva* si intende la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
4. Per *commercio al dettaglio* si intende l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione.
5. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita di cui al precedente comma, si definisce *centro commerciale* un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici servizi ed attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Inoltre si individuano quattro tipi di centro commerciale:

- a) *mercato coperto*: aggregazione di almeno quattro esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
  - b) *centro commerciale locale urbano*: è costituito da almeno sei esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno di queste è possibile localizzare anche attività di servizio;
  - c) *medio centro commerciale*: è costituito da almeno otto esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.
  - d) *grande centro commerciale*: è costituito da almeno otto esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili ad esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.
6. Vengono assimilati ai centri commerciali, anche le “aree commerciali integrate” o “parchi commerciali”, vale a dire:
- a) aree connotate dalla presenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta;
  - b) aree che interessano una superficie territoriale di almeno due ettari, specialmente dedicata alle attività al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. Tale area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensione.
7. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita al dettaglio in esso presenti.

**Art. 73****Attività commerciali in zone a carattere residenziale**

1. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.
2. Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione residenziale (A-B-C), è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi.
3. L'insediamento di dette strutture deve avvenire oltre che nel rispetto dei limiti imposti dalla vigente regolamentazione urbanistica, anche nel rispetto delle norme igienico sanitarie dei locali previste dalla vigente normativa in materia, e nel rispetto del regolamento edilizio.

**Art. 74****Verifiche di impatto sul traffico per le medie strutture di vendita**

I progetti e le domande di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita ricadenti in zone residenziali A,B e C, ed aventi complessiva superficie di vendita superiore a 500 mq devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sul traffico veicolare. In particolare dovranno essere considerati:

- a) il movimento indotto dei veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ore di punta, pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio (di dimensione conforme ai requisiti di cui ai punti 6.1 e 6.2), sia in entrata che in uscita;
- c) il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato tra le ore 18 e le ore 19 del venerdì e del sabato;
- d) l'organizzazione e la portata degli accessi.

**Art. 75****Verifiche di impatto per le grandi strutture di vendita**

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 6 del DPRS 11 luglio 2000, il rilascio di autorizzazioni per grandi strutture di vendita è subordinato alla redazione di uno studio di impatto, che fornisca tutti i riferimenti conoscitivi necessari per la valutazione da effettuare in sede di conferenza di servizi.

**Art. 76****Dotazioni di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali**

1. Per la apertura degli esercizi di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di vendita, alle tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt.3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.
2. I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:
  - a) esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;
  - b) medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - c) medie strutture di vendita non alimentari: 0,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq: 2,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiori a 5.000 mq: 1,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq: 2,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq: 2,0 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
3. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui al punto n. 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:
- a) riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente comma 2 sono invece da rispettarsi integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
  - b) riduzione del 20% 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;
  - c) riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle aree A e B non determini dei flussi di traffico aggiuntivo.
5. Nei casi delle lettere a), b) e c) di cui al precedente punto 4 il Comune può richiedere, in alternativa, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e di verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal sono riservate al reperimento ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti é necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni 2 addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela.
7. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata

alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

#### **Art. 77**

#### **Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali**

1. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa;
2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (e comunque non oltre 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche;
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni;
4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;
5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti é necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti sia specificamente individuata;
7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone dalle presenti NTA;
8. L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;
10. Per le grandi strutture di vendita é necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

## TITOLO QUARTO

### ***COMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI***

#### **Art. 78**

##### **Criteri generali di intervento nelle aree di tutela paesistico-ambientale**

Nelle aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 sulla protezione delle bellezze naturali, della L. n.431/85 sulle disposizioni urgenti per tutela delle zone di particolare interesse ambientale, della L.R. n. 76/78 art. 15, al fine di perseguire la tutela paesistico-ambientale ed evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, interventi che arrechino deturpazione o stravolgimento dei luoghi, ogni intervento edificatorio e di modificazione del suolo finalizzato alla costruzione, trasformazione dei manufatti e dei luoghi dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. competente per territorio.

#### **Art. 79**

##### **Aree archeologiche**

1. Aree di interesse archeologico.

Nelle aree di interesse archeologico perimetrare come tali dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA qualsiasi attività edilizia e di trasformazione del suolo, deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza competente.

2. Aree sottoposte a vincolo archeologico.

Le aree sottoposte a *Vincolo archeologico diretto e indiretto* sono soggette alle prescrizioni riportate in ciascuno dei decreti di apposizione del vincolo.

3. Le disposizioni contenute in ciascuno dei decreti con cui si impone il vincolo archeologico (diretto o indiretto) prevalgono sulle norme di ZTO del presente PRG ove risultino in contrasto.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 80****Aree sottoposte a vincolo etno-antropologico**

1. Le modalità d'uso ed i divieti da osservarsi nelle aree sottoposte a vincolo etno-antropologico, sono stabiliti dalle disposizioni regolamentari di cui ai decreti istitutivi.
2. Alla data di predisposizione del presente PRG risulta sottoposta a vincolo etno-antropologico un'area sita in c.da Floristella, individuata e normata con Decreto Assessore BB.CC.AA. n. 2659 del 2/11/90.

**Art. 81****Vincolo di contiguità**

1. Le aree sottoposte a vincolo di contiguità sono aree di pertinenza o adiacenti ad immobili o complessi che rivestono un particolare pregio monumentale, storico o paesaggistico (cfr. art. 45 ), nonché aree di pregio ambientale in ambito urbano anche se pertinenze o adiacenti ad immobili privi di pregio.
2. Nelle parti di territorio restituito cartograficamente alla scala 1:2.000 le aree sottoposte a vincolo di contiguità individuano un ambito di inedificabilità assoluta. Non possono essere accolte nuove strutture edilizie di nessun tipo, tranne piccoli capanni o simili, ma solo se funzionali alle esigenze o alla cura del verde. In dette aree devono essere rispettate le essenze vegetali presenti mentre quelli da impiantare devono essere autoctone.
3. Nelle parti di territorio restituito cartograficamente solo alla scala 1:10.000 i manufatti che posseggono caratteri di particolare pregio sono individuati con un cerchio rosso. Per detti immobili l'area sottoposta a vincolo di contiguità è costituita da una fascia di m 100 entro la quale ogni intervento edificatorio consentito dalle NTA della specifica ZTO entro cui ricade l'area deve essere sottoposto a previo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

**Art. 82****Aree boscate e relative fasce di rispetto**

1. Le possibilità edificatorie nelle aree boscate e nelle relative fasce di rispetto sono normate dall'art. 10 della L.r. 16/96 e successive modifiche ed integrazioni.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2. Ai sensi del comma 3 bis dell'art. 10 soprarichiamato è possibile l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.
3. Le aree boscate e le fasce forestali, anche se artificiali, e le relative fasce di rispetto, sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della lett. g), comma 1, art. 142 del Dlgs 42/2004.

**Art. 83****Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua**

E' determinata in 150 m ai sensi della lett. g), comma 1, art. 142 del Dlgs 42/2004 e sottoposta a tutela da parte della Sovrintendenza ai BB.CC.AA. con le modalità previste dal medesimo Dlgs.

**Art. 84****Limite di inedificabilità lungo i corsi d'acqua**

Entro la fascia di mt 10,00 dalle sponde dei fiumi e dei corsi d'acqua è vietata qualsiasi attività edificatoria ai sensi della lett. f) dell'art. 96 del R.D. 523/1904.

**Art. 85****Aree Z.S.C. e Z.P.S.**

1. Con la direttiva comunitaria 92/43/CEE, del Consiglio della Comunità Europea, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatica, recepita con Dpr 8 settembre 1997 n. 357 dallo stato Italiano, e con D.A. 3 aprile 2000 dalla regione Siciliana, vengono istituite, alcune aree da tutelare e conservare.
2. Nel territorio di Enna, in risposta alla suddetta direttiva comunitaria, sono stati istituite le seguenti aree ZSC e ZPS:
  - a) Monte Capodarso                      ITA 050004      area ZSC
  - b) Lago Pergusa                              ITA 060002      area ZSC-ZPS
  - c) Vallone Rossomanno                      ITA 060010      area ZSC
  - d) Boschi di Piazza Armerina              ITA 060012      area ZSC
  - e) Serre di Monte Cannarella              ITA 060013      area ZSC

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. In tali aree le modalità di trasformazione del territorio ammesse sono indicate nella normativa richiamata al comma 1 del presente articolo, incluse eventuali successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 86**  
**Riserve Naturali**

Nel territorio comunale sono istituite le seguenti Riserve Naturali ai sensi della L.r. 98/81 e L.r. 14/88:

- a) R.N.O. - Monte Capodarso e Valle dell'Imera Meridionale (Decreto ARTA n°513/44 del 27/10/1999);
- b) R.N.S. - Lago di Pergusa (Decreto ARTA 970 del 10/06/91 e art. 13 Lr 3 ottobre 1995, n°71);
- c) R.N.O. - Rossomanno-Grottascuro-Bellia (Decreto ARTA 18 aprile 2.000).

Nei territori destinati a riserva e pre-riserva vigono le disposizioni regolamentari con cui si stabiliscono le modalità d'uso ed i divieti da osservarsi, di cui ai decreti istitutivi.

**Art. 87**  
**Aree sottoposte a vincolo idrogeologico**

I criteri di intervento nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, vengono normati dal Regio Decreto 30 Dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i..

**Art. 88**  
**Conformità alle previsioni del PAI**

1. Le aree a rischio o pericolo e siti di attenzione geologico ed idraulico del PAI sono individuati dai decreti ARTA 298/41 del 4 luglio 2000, n. 275 del 15/05/02, n. 543 del 25/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni. Al netto di eventuali modifiche ed integrazioni (successive a maggio 2023) le aree individuate dal PAI sono riportate in modo sintetico nelle tavole di progetto da E.1. a E.33 (scala 1:2.000) e in modo analitico nelle tavv. da B.1.1 a B.1.20 (scala 1:10.000) e da C.1.1 a C.1.33 (scala 1:2.000).
2. Le risultanze del PAI non sono state riportate nelle tavole di progetto a scala 1:10.000 (da D1 a D20) per evitare un eccessivo addensamento di graficismi che avrebbero reso difficoltosa la lettura delle previsioni urbanistiche.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. Condizioni e limiti delle attività di trasformazione edificatoria delle aree individuate dal PAI sono definite dalle NTA di cui al DP n.09/AdB del 06/05/2021.

**Art. 89****Conformità alle risultanze dello Studio Geologico**

1. Gli interventi di trasformazione edificatoria devono essere conformi alle prescrizioni/condizioni dettate dallo Studio geologico a supporto del PRG (edizione 2017) secondo quanto indicato dalle tavole della “Susceptività d’uso”.
2. Le risultanze dello Studio Geologico sono riportate sia nelle tavole di stato di fatto da B.1.1 a B.1.20 (scala 1:10.000) e da C.1.1 a C.1.33 (scala 1:2.000) sia nelle tavole di progetto da E.1. a E.33 (scala 1:2.000).
3. Le risultanze dello Studio Geologico non sono state riportate nelle tavole di progetto a scala 1:10.000 (da D1 a D20) per evitare un eccessivo addensamento di graficismi che avrebbero reso difficoltosa la lettura delle previsioni urbanistiche.

**Art. 90****Aree a verde di tutela ambientale**

1. Trattasi di aree residuali in ambito urbano caratterizzate da pronunciata acclività.
2. Sono aree di inedificabilità assoluta.
3. Sulla edilizia esistente possono effettuarsi tutti gli interventi di cui al DPR 380/2001 così come recepito dalla Lr 16/2016.

**Art. 91****Corridoi ecologici e Buffer di Aree ZSC/ZPS e di Corridoi Ecologici**

1. All'interno dei Corridoi Ecologici e dei buffer delle Aree ZSC/ZPS (1 Km) e dei Corridoi Ecologici (200 m) individuati nella tav. A2 (scala 1:25.000) ogni attività di trasformazione di natura edificatoria è subordinata e preventiva valutazione di incidenza.
2. La valutazione di incidenza non è richiesta solo nel caso di realizzazione di fabbricati a servizio del fondo agricolo di cui al comma 7, art. 70.