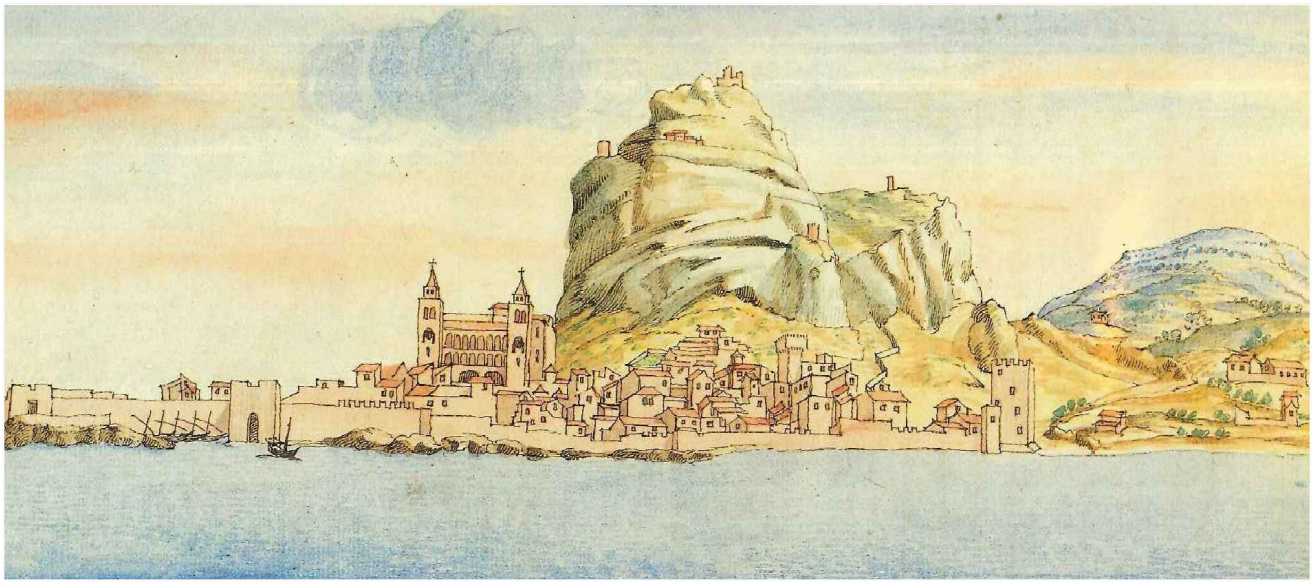
Firmato digitalmente da

Giuseppe Provenza

O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo
T = Ingegnere
SerialNumber = TINIT-PRVGPP78B16G273Q
C = IT

Firmato digitalmente da
TROMBINO GIUSEPPE
C: IT

Comune di CEFALU' (PA)



PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Adeguato alla Delibera di adozione del
Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2021

Progettazione: Prof. Giuseppe Trombino
Ufficio Tecnico Comunale

V.A.S.: Prof. Giuseppe Trombino
Ufficio Tecnico Comunale

Studio geologico: Dott. Geol. Carmelo Iraci

Studio agricolo forestale: Dott. Agr. Antonino La Mantia

Norme Tecniche di Attuazione

12

CITTÀ DI CEFALU'
Città metropolitana di Palermo

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE

Progetto PRG e VAS	Ing. arch. **Giuseppe Trombino** **Ufficio Tecnico Comunale**
Studio agricolo forestale *Aggiornamento*	Prof. agr. **Francesco M. Raimondo** Dott. agr. **Antonino La Mantia**
Studio di Incidenza ambientale	Dott. agr. **Antonino La Mantia**
Studio geologico	Dott. geol. **Carmelo Iraci**

12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguate alla Delibera consiliare n. 91 del 05/11/2021
di adozione del Piano

2020

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Ambito territoriale di applicazione ed obiettivi del PRG

La presente Variante Generale del Piano Regolatore Generale di Cefalù, di seguito PRG, disciplina tutto il territorio comunale in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, ad eccezione delle parti ricadenti entro il perimetro delle zone A, B e C del Parco delle Madonie, soggette alla disciplina di cui alla L.R. 98/1981 e succ. mod.

Dal momento della definitiva approvazione regionale del presente PRG cessano definitivamente di applicarsi le previsioni del previgente strumento urbanistico e delle successive varianti parziali, nonchè dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del PRG.

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

Nelle parti del territorio comunale ricadenti all'interno delle zone A, B e C del Parco delle Madonie istituito con D.A. 1489/89 del 9 novembre 1989 si applicano le previsioni del Regolamento del Parco e del D. A. n. 263 del 18/06/1996, nelle more della definitiva approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Art.2
Elementi costitutivi

Il PRG risulta costituito dai seguenti elaborati:

1	Relazione	
2	Inquadramento territoriale	varie scale
3 A, B	Il territorio comunale. Stato di fatto	scala 1:10.000
4 A, B	Il territorio comunale. Stato di diritto	scala 1:10.000
5 A, B	Il territorio comunale. Vincoli paesaggistici e ambientali	scala 1:10.000
6 A, B	Il territorio comunale. Vincoli normativi	scala 1:10.000
7 A, B, C, D, E, F, G	L'area urbana. Stato di fatto	scala 1:2.000
8.1 A, B, C, D, E, F, G	L'area urbana. Stato di diritto	scala 1:2.000
8.2 A, B, C, D, E, F, G	L'area urbana. Stato di diritto.	scala 1:2.000

	Piani esecutivi	
9 A, B, C, D, E, F, G	L'area urbana. Vincoli territoriali	scala 1:2.000
10 A, B	Il territorio comunale. Zonizzazione	scala 1:10.000
11 A, B, C, D, E, F,G	L'area urbana. Zonizzazione	scala 1:2.000
12	Norme tecniche di attuazione	

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del PRG a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.
Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3
Strumenti di attuazione

Il PRG, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:
a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE);
b) piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) e programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica;
c) piani di recupero (P di R) di iniziativa pubblica e/o privata di cui alla L. 457/78 e programmi complessi;
d) piani degli insediamenti produttivi (PIP);
e) piani di lottizzazione convenzionati (PdiL);
f) piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, di cui all'art. 15 L.R. 71/78;
g) singoli permessi di costruire, anche convenzionati, ed altri titoli abilitativi edilizi;
h) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero con le procedure prevista dalla legislazione vigente.
I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

Art.4
Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica

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

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

Art.5
Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve comprendere gli elaborati specificati nel Regolamento Edilizio.
L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.
All'interno delle aree da lottizzare ricadenti nelle zone omogenee B e C vanno sempre reperite, in aggiunta alle aree per servizi specificate nei successivi articoli per ciascuna zona omogenea, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura prevista dal punto 6 della Circolare n.2/1979 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente e di seguito specificata per ciascuna zona, da destinare a spazi di sosta e parcheggio, verde pubblico, attrezzato e sportivo, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali.
I suddetti contenuti vanno intesi come minimi.

Art.6
Contenuto dei piani di recupero

Nelle parti del territorio definite "zone di recupero" e nei casi previsti dai successivi articoli è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.
Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L.457/1978 e succ. mod.
Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.
Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.
Per la formazione dei piani di recupero si applicano gli art. 27 e 28 della L. n. 457/1978, per come modificati ed integrati dalla normativa regionale vigente di cui all'art.18 della L.R. 86/1981 e s.m. e i.
All'interno dei Piani di Recupero dovranno precisarsi:
a) le unità minime di intervento edilizio;
b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia nonchè i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
d) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
e)gli spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
f) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
g) criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
h) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;
i) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
l) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.
I piani di recupero di iniziativa privata devono riguardare di norma un intero isolato urbano. Per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di più ridotta dimensione, comunque non inferiori a mq. 200 e che comprendano un numero intero di unità funzionali esistenti.
I suddetti contenuti vanno intesi come minimi.

Art. 7
Singoli permessi di costruire

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di singolo permesso di costruire:
- nelle aree interessate da strumenti esecutivi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 21 della L.R. 71/1978 e s.m.e i. e dalle presenti norme;
- nei casi specificati nell'art. 20 della L.R. 16/1996 a seguito di convenzionamento;
- nelle zone E.

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

Art. 8
Approvazione dei piani esecutivi

I piani esecutivi redatti in applicazione del PRG e ad esso conformi sono approvati dal Consiglio Comunale, sentiti l'U.T.C. ed il Responsabile della Igiene pubblica della ASL, ad eccezione dei seguenti casi:
a) piani esecutivi che interessino zone A del PRG;
b) piani esecutivi che riguardino ambiti urbanistici riconosciuti di particolare interesse ambientale dal Consiglio comunale all'atto dell'adozione (Circ. ATA n.2/1990).

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

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

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

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

I Piani attuativi redatti in difformità, anche non sostanziale, rispetto alle indicazioni di intervento contenute nelle presenti Norme, devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure

stabilite dal D.L.gs n. 152/2006 e smi e specificate nel D.P.R.S. n. 23 del 8/07/2014, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, come recepito in Sicilia con l'art. 47, c. 18 della L.R. 28 gennaio 2014, n. 5.

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

TITOLO III
NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9
Classificazione delle zone territoriali omogenee

Il PRG suddivide il territorio comunale di Cefalù nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati n. 10 alla scala 1/10.000 e n. 11 alla scala 1/2000:
a) zone A1 ed A2;
b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7;
c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5, Cc e CL;
d) zone D, distinte nelle sottozone D1 e D2;
e) zone E, con le specificazioni E1, E2;
f) zone F di attrezzature di interesse generale;
g) aree di Riserva N.O.;
h) servizi della residenza;
i) aree boscate ed aree di rimboschimento;
l) aree del Parco delle Madonie;
m) corridoi ecologici;
n) viabilità e verde stradale.
L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Art.10
Destinazione d'uso delle zone

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, stabile o stagionale, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.
Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, oltre alle abitazioni, sono consentiti:
- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- alberghi, motel, residences e pensioni, case vacanza, e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone

omogenee B; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo.
Negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal PRG a parcheggi, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente il permesso di costruire. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.
Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.
Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopra specificate per ciascuna zona omogenea sono consentiti cambi di destinazione, senza che ciò comporti aumento del carico urbanistico, secondo le procedure abilitative specificate nella L.R. 16/2016 e succ. mod.

Art. 11
Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato, che per le loro caratteristiche di interesse storico e//o ambientale, devono essere assoggettate ad un particolare regime di tutela e devono formare oggetto di interventi di valorizzazione.
In relazione alle diverse caratteristiche sono articolate in
- Sottozona A1. Centro storico urbano
- Sottozone A2. Centro storico di Sant'Ambrogio.

Sono poi individuati nel territorio i Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico.
L'attuazione del PRG all'interno delle Zone A è disciplinata dalle disposizioni particolari contenute nel Capo I del Titolo IV delle presenti Norme.

Art. 12
Sottozona A1 – Centro storico urbano

Comprende la parte centrale dell'insediamento urbano, che riveste carattere storico-ambientale di particolare e straordinario interesse sia per il permanere dell'impianto urbano medioevale che per la presenza di edifici di straordinario valore architettonico. E' individuato in cartografia con uno specifico perimetro con tratto e punti.
Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.
Sono ammessi, in particolare sul patrimonio edilizio esistente, per singolo permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purchè le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale.
Gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Titolo IV, Capo I delle presenti Norme.
Al fine di comporre un quadro organico di interventi orientati alla riqualificazione funzionale, spaziale, morfologica, ed al miglioramento del decoro urbano, l'attività urbanistica all'interno della zona A1 potrà essere regolamentata attraverso uno specifico piano di iniziativa pubblica, esteso all'intera sottozona, redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000. All'interno di tale piano potranno essere disciplinati anche interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 lett. e) ed f) del D.P.R. n 380/2001, come recepito in Sicilia con L.R. 16/2016.
La zona A1 è stata interessata, per la sua totalità da uno "Studio di dettaglio" redatto in attuazione dell'art. 3 della L.R. 13/2015 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n. 8 del 28/03/2018.
Le previsioni di detto studio, recepite nel presente PRG, trovano applicazione, per quanto concerne le modalità di intervento nelle singole Unità Edilizie, sino alla approvazione del Piano che sarà redatto ai sensi della Circolare n. 3/2000.

Art. 13
Sottozona A2 – Centro storico di Sant'Ambrogio

E' così classificato il nucleo originario della frazione di Sant'Ambrogio, caratterizzato dalla presenza di edifici di particolare interesse storico urbanistico ed etnoantropologico.
Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, in questo ambito dovranno tendere a conservare le preesistenze edilizie di interesse storico e la struttura morfologica complessiva, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative, ricettive o produttive.
Negli edifici ricadenti in tali sottozone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e smi, nonché i

cambiamenti di destinazione d'uso, purchè le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la integrale demolizione e ricostruzione ma solamente nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità, ricorrendo ad interventi con materiali e tecniche tradizionali, di assicurare all'immobile la necessaria sicurezza sismica. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.
La realizzazione di interventi diversi da quelli sopraspecificati è ammessa solo nell'ambito di piani attuativi di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Art. 14

Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A

Nel PRG sono individuate con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2.000) singoli edifici o complessi di edifici, definiti "*Beni sparsi di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico",* che manifestano caratteri di particolare interesse storico e/o ambientale o etnoantropologico ovvero connotazioni architettoniche di particolare qualità e che per tale ragione devono essere sottoposti ad un regime di tutela.
In tali edifici sono ammessi, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione, dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, purchè le nuove destinazioni siano compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici delle fronti esterni su strade e spazi pubblici.
Per la realizzazione di attività produttive è ammessa, in aderenza agli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi volumi, destinati a migliorarne la funzionalità complessiva, entro il limite del 20% della superficie coperta esistente. I nuovi volumi non potranno avere una altezza superiore a m. 3,50 dovranno rispettare una distanza di m.10 dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e dovranno essere comunque realizzati in modo da non alterare le peculiarità architettoniche del complesso edilizio esistente, la struttura morfologica del complesso e il suo rapporto con il paesaggio.

Art. 15
Zone B

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne all'area definita nell'articolo precedente, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.
In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singoli permessi di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino, al momento della richiesta del permesso di costruire, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel PRG ed il richiedente si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre che nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano validamente previste nel PRG, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea.
In assenza di una o più di tali condizioni occorre procedere attraverso piani esecutivi. All'interno dei piani esecutivi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 7 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare (parcheggi e/o verde).
Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà comunque assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.
Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per agevolare la manovra delle autovetture.
Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni

contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.
Sono pure fatte salve le previsioni contenute nei titoli abilitativi edilizi già rilasciati e in corso di validità.
Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.
Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.
Nel caso di edifici da realizzare per singolo permesso di costruire è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri o in aderenza previo accordo fra i confinanti.
In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:
Sottozone B1 – Centro urbano consolidato
Sottozone B2 – Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione
Sottozone B3 – Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione
Sottozone B4 – Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio
Sottozone B5 – Nuclei urbani consolidati
Sottozone B6 – Aree residenziali e turistico-ricettive
Sottozone B7 – Attrezzature alberghiere.
All'interno delle aree perimetrate come "Ambiti di Trasformazione Integrata", qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i., è subordinato alla approvazione di un piano esecutivo o progetto planivolumetrico secondo le specifiche indicazioni dettate per ciascun A.T.I. nei successivi articoli.

Art. 16
Sottozone B1
Centro urbano consolidato

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale.
All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;

2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.
Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza.
Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17
Sottozone B2
Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozone le aree urbane formatesi a partire dagli anni sessanta del secolo scorso al di sopra della linea ferroviaria, in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più pubblica o per singolo progetto.
L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone B1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, che è fissato in mc/mq 2,50 e dell'altezza massima che è fissata in m. 10.

Art. 18
Sottozone B3
Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Rientrano in queste sottozone le aree urbane di recente formazione, realizzate in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa per lo più privata, caratterizzate da edilizia a bassa densità.
All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire anche convenzionato, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 1,50;
2) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;

3) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.
Nelle aree indeficate, o rese libere attraverso demolizioni, non urbanizzate, ovvero non servite direttamente da strade esistenti dotate di impianto idrico e fognario, l'edificazione è ammessa attraverso piani di lottizzazione estesi ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, da redigere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in mc/mq 1,00;
2) lotto minimo mq. 1000;
3) l'altezza massima è fissata in mt. 7,50;
4) distanza minima dal ciglio stradale e dai confini m. 5.

Art. 19
Sottozone B4
Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio

Sono le aree di recente formazione che costituiscono la espansione del nucleo storico di Sant'Ambrogio.
Sono ammessi interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nonché nuove costruzioni e cambi di destinazioni d'uso.
Le previsioni del PRG per tale zona si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq
b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq
c) altezza massima: 10,50 m. calcolata come media della altezza dei fronti a monte e a valle, con non più di tre elevazioni fuori terra
d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
e) è ammessa la costruzione sul fronte stradale.
La lottizzazione va estesa ad una area di superficie non inferiore a mq. 3.000. Per le aree di superficie inferiore, purchè servite dalle principali opere di urbanizzazione primaria, è ammessa la edificazione per singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici e parametri di cui alle precedenti lett. b), c), d) ed e). Gli stessi indici e parametri si applicano per gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente.
Nell'ambito delle zone B4, all'interno dei piani di lottizzazione, devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 9 mq per abitante.

Art. 20

Sottozone B5

Nuclei urbani consolidati

Sono così classificate le aree urbane, separate dal centro urbano principale, comprendenti alcuni nuclei di realizzazione recente.

All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso.

Art. 21

Sottozone B6

Aree residenziali e turistico-ricettive

Sono così classificate le aree di recente formazione caratterizzate prevalentemente dalla presenza di edilizia alberghiera e turistico-ricettiva.

All'interno di tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso.

Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20% del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni.

I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 5.

Art. 22

Sottozone B7

Attrezzature alberghiere.

Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di complessi alberghieri e turistico-ricettivi.

All'interno di tali sottozone sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso, con esclusione degli usi residenziali privati.

Per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con finalità produttive di tipo turistico è ammesso l'ampliamento volumetrico sino al 20 % del volume esistente. I nuovi volumi possono essere realizzati in aderenza ai volumi esistenti ovvero anche separatamente a condizione

però che costituiscano pertinenze dei fabbricati esistenti o che comunque non costituiscano unità autonome e non diano luogo al frazionamento catastale dei terreni.
I nuovi volumi dovranno rispettare una distanza di m. 10 dalle pareti finestrate degli edifici contermini e di m. 5 dai confini del lotto e devono risultare arretrati dal filo stradale di almeno m. 10.

Art. 23
Zone C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.
Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone:
C1 - Area di espansione residenziale
C2 - Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica
C3 – Aree di completamento dei nuclei
C4 – Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità
C5 - Aree turistico ricettive di completamento
CL - Aree interessate da piani esecutivi
Cc - Campeggi.
L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di seguito specificata per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.
Nelle aree residue dotate delle opere di urbanizzazione primaria è ammessa la attuazione per singolo permesso di costruire convenzionato, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 16/2016.
Le strade interne alle lottizzazioni, da realizzare e cedere gratuitamente al comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la

nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.
Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.
Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.
E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani esecutivi o comunque nei casi consentiti dalla legge.
Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, ove non diversamente indicato, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrano, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.
Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi, in deroga agli indici volumetrici di seguito specificati per ciascuna sottozona, incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza. Sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri specificati per ciascuna sottozona, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza.

In tutte le zone C, nelle more della attuazione del piano, è consentita in fronte alle strade esistenti, la realizzazione di parcheggi, ovvero di spazi attrezzati per lo svago e l'intrattenimento, a condizione che non vengano realizzati nuovi volumi.
Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani attuativi originari.

Art. 24
Sottozone C1
Area di espansione residenziale

Sono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nel centro urbano.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.
Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia.
Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 1,75 mc/mq ;
2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3,00 mc/mq;
3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 2/3;
4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due;
8) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera, in linea o a nuclei.
La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che

risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.
Nell'ambito delle zone C1 devono essere previste le aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 18 mq per abitante.
Per la realizzazione di residenze sanitarie e/o servizi riabilitativi connessi alla attività ospedaliera, nonché di altri nuovi reparti sanitari/amministrativi in ampliamento delle funzionalità espresse dall'ospedale esistente, gli indici di densità di cui ai punti 1) e 2) del precedente comma 4 possono essere aumentati del 30% e la altezza massima può essere pari a 7,50 con due piani fuori terra. Le applicazioni di tali premialità sono condizionate al vincolo di destinazione ed alla sottoscrizione di apposita convenzione.

Art. 25
Sottozone C2
Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica

Sono le aree destinate a soddisfare il residuo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.
Nel caso di nuove iniziative edificatorie è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse, anche attraverso cambi di destinazione, le destinazioni residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.
L'attività edilizia all'interno di queste sottozone è regolamentata con gli stessi indici e parametri stabiliti per le zone C1, ad eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo, che è fissato in mc/mq 2,00 e dell'indice di fabbricabilità fondiario che non può essere superiore a 3,50 mc/mq.

Art. 26
Sottozone C3
Aree di completamento dei nuclei

Sono così classificate le aree, prevalentemente classificate zone F5 nel previgente strumento urbanistico e destinate ad edilizia residenziale, in gran parte già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale.
All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico.
Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali ovvero di nuova

edificazione in aree libere l'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,35 mc/mq ;
2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,50 mc/mq;
3) il lotto minimo non può essere inferiore a 1.000 mq.;
4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due.
Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso.
Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani.

Art. 27
Sottozone C4
Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità

Sono così classificate le aree costiere per lo più già interessate dalla presenza di edilizia residenziale ed attrezzature alberghiere e ricettive in genere.
All'interno di tale sottozona sono consentiti interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m. e i. nonché i cambi di destinazione d'uso.
Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici sono ammessi previa approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati ovvero per singolo permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalla legge, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,30 mc/mq ;
2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,35 mc/mq;
3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00;
4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00;
5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;

6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 7,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a due.
Per la realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero a gestione unitaria si applicano gli indici ed i parametri di seguito specificati:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,50 mc/mq ;
2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,75 mc/mq;
3) la distanza minima tra pareti finestrate, anche interne al lotto, è di mt. 10,00;
4) distanza dai confini del lotto non inferiori a mt. 5,00;
5) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.

Art. 28
Sottozone C5
Aree turistico ricettive di completamento

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle turistico-ricettive di qualsiasi tipo. Non è ammessa la realizzazione di nuova edilizia residenziale.
Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso.
Le previsioni del PRG per tali zone si attuano attraverso piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
1) l'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 0,75 mc/mq ;
2) l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 1 mc/mq;
3) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
4) la distanza minima tra pareti finestrate è di mt. 10,00;
5) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza dal confine non può essere inferiore a mt. 5,00;
6) l'arretramento dalle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale, non può essere inferiore a mt. 5,00;
7) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.
La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri

lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.
Nell'ambito di ciascun piano devono essere previste aree per gli standard di cui al D.M. 2.04.1968, nella misura di 12 mq per abitante, dei quali almeno 8 mq da destinare a verde attrezzato.

Art. 29
Sottozone CL
Aree interessate da piani esecutivi

Sono così classificate le aree, destinate ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione approvati e convenzionati o in corso di convenzionamento.
All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico, ed approvato dalla competente Soprintendenza.
Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone E1, ad eccezione dei piani che si riferiscono ad ambiti compresi nelle fasce di inedificabilità previste dal nuovo PRG, che, se non attuati nelle parti che si riferiscono alle opere di urbanizzazione, perdono la loro efficacia e non possono essere riproposti.

Art. 30
Sottozone Cc
Campeggi

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi all'area aperta, come disciplinati dalla L.R.14/1982 come modificata dalla L.R. n. 13/2006 e dal D.R.23 luglio 1984 e smi. Sono destinate alla realizzazione di parchi di campeggio, ovvero di aziende ricettive all'aria aperta costituenti esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.
La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione in ambito chiuso, da redigere nel rispetto della normativa vigente. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi ad eccezione di quelli indispensabili a garantire il funzionamento del campeggio all'aria aperta.

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

Art. 31
Attrezzature di interesse locale

Rientrano in questa definizione le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.
La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.
Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità a seguito di approvazione di uno specifico progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e smi;
- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:
- S Attrezzature scolastiche
  - S1 - Asili nido
  - S2 - Attrezzature scolastiche
- IC Attrezzature di interesse comune
  - IC - Attrezzature generiche
  - IC1 - Attrezzature religiose
  - IC2 - Attrezzature tecniche
  - IC3 - Attrezzature amministrative e culturali
  - IC4 - Attrezzature per il tempo libero
  - IC5 - Attrezzature socio-assistenziali-sanitarie
- V Verde pubblico e attrezzato
  - V1 - Verde pubblico
  - V2 - Verde attrezzato
  - V3 -Attrezzature per la pratica sportiva
- P Parcheggi

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici classificati quali Beni di interesse storico, artistico o etnoantropologico,

gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopra specificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna degli edifici esistenti e cambio di destinazioni d'uso.

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

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

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune (IC) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

Nelle aree di verde pubblico (V1) ed attrezzato (V2) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area.

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

Nel verde attrezzato sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto, attrezzature per il turismo e la cultura. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nelle zone V2 e V3 è altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per

parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.
Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del Prg. Nella realizzazione di nuovi parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m 5,50. Nelle aree a parcheggio di superficie è ammessa la realizzazione di edifici da destinare a servizi tecnici aventi una sola elevazione e superficie coperta non superiore a 1/100 della superficie complessiva.
Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa, compatibilmente con i vincoli gravanti sull'area per motivi idrogeologici o archeologici, la realizzazione di parcheggi sotterranei e multipiano.
Per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, nella aree destinate a parcheggi o verde, possono essere istituite aree attrezzate, riservate alla sosta temporanea ed al parcheggio di tali mezzi, ovvero possono autorizzarsi privati alla realizzazione e alla gestione di tali aree.
Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
Gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono però motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.
Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del PRG e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.
In tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di inedificabilità assoluta normate dalle presenti N.T.A. e dalle norme regionali e statali, possono essere realizzati, previa acquisizione dì tutti i pareri previsti

nella zona da parte degli enti sovraordinati, parcheggi di durata stagionale, non superiore a mesi 6 (sei), finalizzati a recepire la domanda e le finalità turistiche. In tali parcheggi non possono essere realizzate strutture, sia temporanee che fisse di alcun tipo, né realizzati movimenti terra o estirpazione di piante. Decaduto il termine per l'utilizzo stagionale dell'area, la stessa deve ritornare all'uso preesistente ed al ripristino della qualità ambientale.

Art. 32

Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare

Sono le parti del territorio comunale, comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione pubblica del mare.
In tali ambiti sono consentite le opere specificate nell'art. 15 della LR 78/1976 e segnatamente opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati ed i cambi di destinazione d'uso.
E' consentita altresì la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti; in questo caso la volumetria demolita, se regolare, regolarizzabile o già regolarizzata, può essere trasferita, conteggiandola per il doppio, in aree ricadenti in qualsiasi altra zona territoriale omogenea purchè non soggetta a vincoli di inedificabilità, in deroga all'indice di densità vigente nella zona.
All'interno del territorio comunale sono presenti diversi accessi pubblici all'arenile, la cui presenza garantisce un accesso libero al mare a tutti i cittadini e che vanno mantenuti. Nello specifico:

- Località S. Ambrogio (varco ad est del passaggio a livello);
- Località S. Ambrogio (varco con sottopasso ad ovest del passaggio a livello);
- Località Fiume Carbone (varco con sottopasso nei pressi di Via Fiume Carbone);
- Località Caldura S.S. 113 (varco adiacente Hotel Blue Bay lato est);
- Località Caldura Via Cavallaro (varco con scalinata adiacente Hotel Blue Bay lato ovest);
- Via Giudecca (varco con scalinata sulla scogliera);
- Via Pierre (varco con scalinata sulla scogliera adiacente mura.megalitiche);
- Via Porpora - Postierla (varco pedonale con scalinata sulla scogliera adiacente mura megalitiche);
- Piazza Crispi-Bastione (varco pedonale con scalinata sulla scogliera);
- Piazza Marina-Molo;
- Via Vittorio Emanuele-Porta Pescara;
- Lungomare G. Giardina (varchi di accesso all'arenile);
- Località C/da S. Lucia (varco pedonale che congiunge con il Lungomare di Cefalù);

- Strada Statale 113, località Calanica (varco pedonale con sottopasso);
- Località C/da Figurella (varco pedonale con scalinata alla fine di via Samotracia);
- Località Mazzafomo (varco pedonale alla fine di Via La Maddalena lato est);
- Località Mazzafomo - (varco pedonale alla fine di Via Caprera/via delle Mimose);
- Località Mazzafomo/Settefrati (varco pedonale adiacente al Castello Bordonaro);
- Viale Mediterraneo-Via Favignana (varco in fondo all'omonima via Favignana);
- Località Capo Plaia;
- Località Salinelle.

La sistemazione di tali ambiti può essere definita attraverso specifici Piani di Utilizzo di iniziativa pubblica, riferiti a parti tendenzialmente omogenee in considerazione delle medesime caratteristiche urbanistiche, ambientali, morfologiche ed infrastrutturali, da attuare attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
Le previsioni di tali piani dovranno porsi in continuità con quelle del Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo.

Art. 33
Ambiti di Trasformazione Integrata

Sono identificati come Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI) alcune parti del territorio comunale che rappresentano aree-risorsa di particolare valore strategico per lo sviluppo urbano. La riqualificazione di tali aree deve essere oggetto di progettazione unitaria di dettaglio da redigere secondo le indicazione di seguito riportate per ciascuno degli ATI.

ATI 1. E' costituito dalle aree in atto occupate per la quasi totalità dagli impianti ferroviari dei quali è prevista o programmata la dismissione. La loro collocazione nel territorio comunale e nel tessuto urbano determina una irrinunciabile occasione per elevare la qualità della offerta turistica e per migliorare significativamente la dotazione infrastrutturale e di servizi della città. Il progetto, di iniziativa comunale, dovrà riguardare l'intero ATI e dovrà prevedere, a seguito della dismissione delle aree da parte delle Ferrovie e della espropriazione delle aree, la dismissione degli impianti ferroviari e la riutilizzazione delle aree per la realizzazione di impianti per la mobilità dolce, spazi attrezzati per il turismo, aree di sosta, aree a verde, spazi urbani, attrezzature pubbliche. Al di fuori dell'area della attuale stazione, nella quale possono essere realizzate nuove attrezzature pubbliche e che può essere oggetto di uno specifico piano attautivo, non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad

eccezione di quelli strettamente necessari a conferire piena funzionalità alle attività previste. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978 e s.m.i., nonchè i cambi di destinazione con esclusione della residenza. In considerazione dei tempi di dismissione degli impianti ferroviari è ammessa la realizzazione per stralci funzionali. A tal fine dovrà essere preventivamente redatto un progetto di fattibilità corredato da studio di prefattibilità ambientale esteso all'intera area, da sottoporre ad approvazione in variante al PRG vigente, nel rispetto della normativa vigente.

ATI 2. La riorganizzazione di questa area, che insieme all'ATI 5, costituisce il fronte a mare della città sulla spiaggia di ponente, rappresenta la più importante opportunità che la città ha per riconquistare e consolidare il proprio ruolo attrattivo per il turismo siciliano.
Qualsiasi intervento in questa parte dell'area denominata ATI 2 va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per la zona omogenea in cui ricade l'intervento e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nelle quantità indicate dal PRG. A tal fine, ferma restando la quantità minima, in termini di superficie, di aree a servizi indicata nel PRG, è ammessa una diversa distribuzione spaziale delle aree a servizi e sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate, anche prevedendo premialità edificatorie per i privati a fronte della cessione di spazi per attività di interesse pubblico. Nell'ambito di tali interventi premiali può essere prevista, nel piano esecutivo, compatibilmente con il vincolo di interesse archeologico cui l'area è sottoposta e con la complessa situazione idrogeologica, la realizzazione di strutture in sotterraneo.
Le destinazioni ammesse sono tutte e sole quelle finalizzate ad un rafforzamente dell'offerta turistico ricettiva, con esclusione delle residenze private.

ATI 3. L'area, attualmente priva di sistemazione, offre la occasione di portare a soluzione uno dei più problemi irrisolti della fascia urbana costiera riguardante il collegamento viario del lungomare con la viabilità urbana principale. L'area deve essere oggetto di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata che preveda un sistema integrato di spazi superficiali e sotterranei che consenta la realizzazione di un collegamento viario tra il lungomare e la via Roma. Oltre alla viabilità, il cui andamento planimetrico può discostarsi da quello indicato negli elaborati del PRG, è ammessa la realizzazione di parcheggi coperti, di strutture commerciali e di spazi a verde, anche articolati diversamente rispetto al

disegno del PRG. I volumi fuori terra non possono avere altezza superiore a m. 5 sul piano a sistemazione avvenuta e non possono avere destinazione residenziale.

ATI 4.
Qualsiasi intervento in questa area, ubicata in prossimità delle Poste, va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito, nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per la zona omogenea in cui ricade l'intervento e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di una superficie non inferiore a 18 mq per ogni 100 mc di nuova cubatura. Nell'ambito del piano esecutivo possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico (anche in sotterraneo) in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.
Il piano dovrà prevedere la realizzazione di strutture permeabili che assicurino l'affaccio visuale sulla costa e stabiliscano un sistema di relazioni, anche viabilistiche, con il contesto circostante traendo partito dai dislivelli esistenti.

ATI 5. Qualsiasi intervento in questa parte dell'area denominata ATI 5 va subordinato alla redazione di un piano esecutivo di iniziativa pubblica nel quale siano precisamente configurati gli interventi da attuare, nel rispetto degli indici e parametri prescritti per la zona omogenea in cui ricade l'intervento e assicurando la destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di una superficie non inferiore a 18 mq per ogni 100 mc di nuova cubatura, non tenendo conto della superficie destinata dal PRG a attrezzature V_1 ricadente all'interno dell'ATI. Nell'ambito del piano esecutivo possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.
Le destinazioni ammesse sono tutte e sole quelle finalizzate ad un rafforzamento dell'offerta turistico ricettiva, con esclusione delle residenze private.

ATI 6. E' costituita dall'area delimitata dalla via Roma e dalla via Cavour, in atto occupata da ruderi di edifici abbandonati e non finiti ed in parte alberata. L'area, benché di dimensioni modeste, costituisce per la

sua collocazione nel tessuto urbano, a cerniera tra la città storica e la prima espansione moderna, una fondamentale occasione per conferire nuove qualità formali e funzionali al contesto urbano. Per tale ragione l'area deve essere interessata dalla redazione di un progetto unitario, attraverso il quale realizzare una struttura permeabile che costituisca un sistema di relazioni con il contesto circostante traendo partito dai dislivelli esistenti. Il progetto, redatto nel rispetto degli indici e parametri specificati per la zona B1, nella quale ricade, dovrà prevedere la cessione al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un'area almeno pari al 30% della superficie complessiva del lotto sistemata a parcheggi, verde pubblico o attrezzato e spazi pubblici pedonali di mediazione (percorsi, piazze,…). Nell'ambito del progetto possono essere previste premialità volumetriche e possono essere previste deroghe agli indici ed ai parametri fissati per la sottozona in cui ricade l'intervento a fronte della realizzazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico (anche in sotterraneo) in misura superiore a quella minima prevista, ovvero di altri vantaggi economici per la collettività.
La realizzazione è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato, con esclusione della monetizzazione. Le destinazioni ammesse sono quelle commerciali, turistiche e di servizio, quali ad esempio, sala convegni o cinema o teatro o similari, nonché esercizi pubblici come ristoranti e/o bar e similari da realizzarsi nei vari piani o in copertura. Non è ammessa la destinazione residenziale.

ATI 7. L'area per la sua collocazione al centro del golfo della Kalura e la vicinanza alla struttura portuale costituisce una occasione irrinunciabile per migliorare l'offerta nel settore commerciale e del turismo. La realizzazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area ed al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, nel rispetto degli indici e parametri della zona D2 nella quale l'area ricade. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione del fabbricato esistente di interesse storico ambientale; le costruzioni di qualsiasi tipo e natura dovranno arretrarsi di m. 150 dalla battigia marina. Il progetto potrà prevedere soluzioni di connessione fisica tra le due aree ricadenti nell'ATI, anche attraverso la previsione di variazioni planimetriche ed altimetriche della viabilità esistente, che va comunque mantenuta.

ATI 8. Comprende le aree portuali, nonché le aree immediatamente retrostanti. La loro riorganizzazione rappresenta una ineludibile necessità per elevare significativamente l'offerta turistica di Cefalù.
L'intera area deve essere oggetto di un Piano regolatore portuale, da approvare con le procedure previste dalla legislazione vigente, all'interno del quale devono essere previste, oltre alle opere marittime necessarie per

conferire funzionalità alla struttura portuale, la riorganizzazione degli spazi a terra e la realizzazione di nuove strutture ed impianti necessari a supportare la attività turistica.

Art. 34
Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.
In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri.
In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:
D1 - Aree per insediamenti artigianali esistenti da completare
D2 - Aree per insediamenti commerciali.
Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PRG in tali zone si attuano attraverso piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D1 possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani di Insediamento Produttivo (PIP).
L'attuazione all'interno delle zone D1 può avvenire anche mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.
Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Art. 35
Sottozona D1
Insediamenti produttivi esistenti da completare

E' così classificato un ambito localizzato alla estremità occidentale del territorio comunale, interessato dalla presenza di attività produttive di diversa natura.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già serviti da strade pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) destinazione d'uso: attività artigianali di servizio e di produzione, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse.
b) indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2,00 mc/mq;
c) rapporto di copertura non superiore al 30%;
d) altezza massima ml 8;
e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 15,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
Nelle aree non servite da viabilità pubblica la nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione da redigere nel rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq nonché degli indici e parametri sopra riportati.
La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciale, nonche alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento. Nell'ambito di ciascun piano deve essere prevista una area minima da destinare alla realizzazione di parcheggi e verde pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore al 10% dell'area sottoposta a lottizzazione, da sistemare a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Art. 36
Sottozona D2
Aree per insediamenti commerciali

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione o al potenziamento di attività commerciali e servizi turistici. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali al dettaglio, centri commerciali, medie strutture di vendita, depositi, magazzini ed attività a queste connesse, sale espositive, gallerie d'arte, servizi turistici, agenzie di viaggi, e simili.

La nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera sottozona, da redigere nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
a) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,75 mc/mq;
a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq;
b) rapporto di copertura non superiore al 30%;
c) altezza massima ml 8;
d) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano esecutivo; tra pareti finestrate m. 10,0;
e) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
f) area minima da destinare alla realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.
In aggiunta ai parcheggi pubblici devono essere previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela nella misura stabilita per ciascuna tipologia di esercizio commerciale, e specificate di seguito nelle presenti Norme.
La attuazione del piano è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il funzionamento delle attività commerciale, nonche alla realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, delle sistemazioni stradali previste nel piano in adiacenza all'area di intervento.
La realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per titolo abilitativo singolo, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, nonche interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti. Negli edifici esistenti all'interno delle sottozone D2, indicati quali Beni culturali, sono consentiti interventi di ristrutturazione senza demolizione, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche di interesse ambientale nonché interventi di ampliamento nel rispetto degli indici e parametri sopra definiti.

Art. 37
Zone E – Territorio esteso

Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, di cava, agrituristiche e a quelle ad esse

connesse.
In base alle diverse caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1 ed E2.
In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.
Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.
Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrano, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.
Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.
Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, sono quelle connesse alla attività di conduzione, agricola o zootecnica, del fondo, di cava, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, attività agrituristiche, attrezzature, culturale-scientifica e didattico-ricreative.
E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.
La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.
Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 38

Sottozone E1 - Aree agricole

Nelle zone per attività agricole possono realizzarsi, a mezzo di singolo permesso di costruire, fabbricati rurali, fabbricati residenziali, impianti o manufatti edilizi pertinenti interventi produttivi, impianti o manufatti edilizi per agriturismo, e simili.

In tali zone, in particolare, è consentita, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.71/78 e s.m. e i. la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, quali la pietra naturale, l'acqua e il legno, nel rispetto dei seguenti parametri:

1) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

2) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 20,00;

3) i distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992 n°495;

4) i parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;

5) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991 n°15. Le costruzioni devono comunque distare non meno di 200 m. dal limite esterno delle zone A, B, C previste dal PRG.

La costruzione di edilizia residenziale o di servizio all'agricoltura, a mezzo di singolo permesso di costruire, è consentita con i seguenti limiti:

a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 0,03 mc/mq;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt 7,50;

c) il distacco minimo dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

d) i distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a mt 10,00;

e) il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80;

f) va vincolata a parcheggio una superficie non inferiore a 1/10 della volumetria del fabbricato previsto.

La realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle

particelle catastali esistenti
E' altresì ammessa la realizzazione, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli, di costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, serbatoi, vasche, magazzini per attrezzi e macchine agricole, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo con un indice di densità fondiaria, riferito all'area oggetto dell'intervento edificatorio, non superiore a 0,1 mc/mq; le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5 dai confini di proprietà e m. 10 dalle strade poderali. Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dal Codice della strada. L'altezza non può superare i 7 m, con un massimo di due elevazioni fuori terra. E' ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore al 50% della superficie coperta principale. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindersi dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;
Sul patrimonio edilizio esistente, regolare o regolarizzato, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché i cambi di destinazione per usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali e turistici.
In particolare, i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda.
Per gli immobili per attività produttive regolarmente realizzati ma che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorchè diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della permesso di costruire edilizia.
E' consentito, altresì, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonchè di sicurezza.
E' ammessa, inoltre, l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente ed

purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.
La destinazione ricettivo – alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.
E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. La ricostruzione dei volumi demoliti deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico.
Nelle zone E1 è ammessa la realizzazione di impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di cui all'art. 4, punto 4) del D.M. 2.04.1968, anche da parte di privati, destinate a centri scolastici, ricreativi, sociosanitari, religiosi e culturali o ad impianti tecnologici, campi sportivi, parcheggi con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq.; quest'ultimo indice non si applica e può essere innalzato sino a 0,20 mc/mq, nel caso di servizi di pubblica utilità realizzati da Enti pubblici, ovvero anche da privati che operino attraverso convenzione con il Comune.
Sono ammessi, per iniziativa pubblica, gli interventi di trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal PRG.
Sono ammessi gli interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio, purchè realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico e vegetazionale delle aree interessate.
L'attività di cava e miniera è consentita nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione la cava non insista su terreni utilizzati per culture specializzate, dotati di infrastrutture o alberati con essenze d'alto fusto e che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Art. 39
Sottozone E2

Sono classificate E2 le parti di territorio agricolo caratterizzate da un elevato interesse paesistico-ambientale.
In tali zone, in aggiunta alle attività agricole, sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione del patrimonio

boschivo esistente ed alla formazione di nuove zone boscate; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, invasi, briglie, ecc.; l'apertura di sentieri pedonali e l'ammodernamento delle strade esistenti, da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza modifiche del volume e della sagoma degli edifici esistenti, nonché i cambi di destinazione d'uso per attività di tipo residenziale, agricoli produttivi, turistici e ricettivi, purchè le nuove destinazioni non richiedano la realizzazione di nuove sistemazioni esterne tali da alterare significativamente il paesaggio naturale.
Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa, a meno di giustificate ragioni, la realizzazione di nuove recinzioni in muratura delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale.
In tali zone devono essere inoltre poste in essere misure orientate a:
- favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrogeologica e del mantenimento di habitat e delle relative funzioni ecologiche;
- tutela delle emergenze geologiche, geomorfologiche, biologiche e idrologiche;
- tutela e conservazione del patrimonio architettonico tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali tradizionali;
- contenimento dell'erosione costiera attraverso tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- eliminazione dei detrattori ambientali, garantendo il recupero dei beni e dei valori paesistici e naturalistici;
- riqualificazione del rapporto tra il mare e la costa, garantendo ove possibile, la ricostruzione della rete ecologica;
- riqualificazione ambientale del litorale, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
Nelle parti delle zone E2, non interessate da vincoli di inedificabilità, nell'ambito di aziende agricole, è consentita la realizzazione di costruzioni residenziali a servizio del fondo agricolo e di strutture agrituristiche con il limite di 0,01 mc/mq.

Art. 40
Corridoi ecologici

Sono classificati Corridoi ecologici gli spazi liberi destinati a garantire un corretto equilibrio ecologico ed ambientale. Nell'attraversamento delle aree urbanizzate tali spazi consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche ed assicurano la necessaria continuità monte-valle al sistema ecologico.
In tali aree, di fatto assimilate ad aree agricole, sono prescritti e consentiti interventi di sistemazione idraulica e di rinaturazione con essenze proprie della flora locale; è vietata la realizzazione di recinzioni dei fondi con materiali diversi dai paletti e rete metallica. Compatibilmente con tali interventi è consentita, attraverso la apposizione di vincoli espropriativi, la realizzazione di sentieri pedonali atti ad assicurare una continuità di percorsi pubblici per la piena fruizione dei beni naturali ed ambientali del territorio, assicurando nel contempo il libero accesso a mare.

Art. 41
Aree boscate

Sono le parti del territorio comunale, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al PRG, interessate da boschi, naturali ed artificiali, aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 della L.R. 16/1996,
Nelle aree boscate sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonchè l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell' Amministrazione forestale.
Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.
Attorno alle aree boscate naturali sono stabilite fasce di rispetto, di arretramento delle costruzioni, visualizzate con specifico simbolo negli elaborati di zonizzazione del PRG, all'interno delle quali valgono le disposizioni contenute nell'art. 10 della L.R. 16/1996 e succ. mod.
Nelle fasce di rispetto delle aree artificialmente rimboschite ricadenti nelle zone E del PRG, visualizzate con specifico simbolo negli elaborati di zonizzazione del PRG, è ammessa la edificazione con i limiti della sottozona agricola nella quale ricadono.

Negli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di arretramento boschivo sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché cambi di destinazione per usi residenziali, produttivi, agricoli, commerciali o turistici.

Art. 42

Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, sulle quali il piano appone un vincolo conformativo.

La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intera zona omogenea destinata al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura, con le procedure specificate nell'art. 30 delle presenti Norme.

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

F1 - Attrezzature cimiteriali
F2 - Impianti tecnici urbani
F3 – Attrezzature sportive
F4 - Istituti di istruzione superiore
F5 - Attrezzature amministrative e culturali
F6 - Attrezzature ospedaliere
F7 – Attrezzature di protezione civile
F8 – Attrezzature ferroviarie
F9 – Attrezzature portuali
F10 – Attrezzature militari
F11 – Attrezzature socio assistenziali
F12 – Parco urbano
F13 – Parco lineare attrezzato

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

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

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

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

F2 – Impianti tecnici urbani. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, compostiere, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

F3 – Attrezzature sportive. All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti privati, attrezzature sportive di qualsiasi natura e consistenza. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima, per le eventuali costruzioni, è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.

F4 - Istituti di istruzione superiore. Sono destinate alle attrezzature per la istruzione superiore. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

F5 - Attrezzature amministrative e culturali. Nelle aree destinate ad attrezzature amministrative e culturali l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature direzionali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

F6 - Attrezzatura ospedaliera. E' destinata allo svolgimento della attività ospedaliera ed al suo potenziamento anche attraverso la edificazione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali della struttura.

F7 – Attrezzature di protezione civile. In tali zone è ammessa la realizzazione da parte di soggetti pubblici di attrezzature di qualsiasi tipologia e natura, finalizzate ad assicurare il servizio di protezione civile. E' ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio.

F8 – Attrezzature ferroviarie. Sono le aree interessate dall'esercizio del trasporto ferroviario. Sono ammesse tutte le attività finalizzate ad assicurare un elevato standard di funzionalità del servizio.
F9 – Attrezzature portuali. Comprendono le aree retro portuali, nelle quali devono trovare soddisfacimento le esigenze di servizi connessi all'esercizio delle attività marittime. L'intervento in tali zone è subordinato alla approvazione di un progetto planivolumetrico di sistemazione dell'area, esteso all'intero ambito, e relazionato al piano regolatore del porto. Sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strutture edilizie esistente, nonchè i cambi di destinazione d'uso per attività correlate all'attività portuale. E'anche ammessa la costruzione di nuovi volumi commisurati alle esigenze funzionali del servizio portuale.
F10 – Attrezzature militari. Sono le aree interessate da attrezzature ed impianti militari. Sono ammessi tutti gli interventi necessari a garantire piena funzionalità alle attività che in esse si svolgono.
F11 – Attrezzature socio assistenziali. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature socio assistenziali di qualsiasi tipologia e natura. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 1,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%.
F12 – Parco urbano. Sono destinate a parco urbano due diverse aree che per il loro interesse naturalistico, agricolo, ambientale, storico, archeologico e paesaggistico, devono essere mantenute in condizioni di naturalità e preservate nei loro valori storici e paesaggistici. Sono comunque ammesse tutte le iniziative finalizzate ad una piena fruizione pubblica dell'area.
E' prescritta la redazione di un piano di sistemazione esteso all'intero parco. In tale piano dovranno essere previste e regolamentate le forme di fruizioni più opportune dei manufatti architettonici esistenti all'interno dell'area e dei resti di natura archeologica.
Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area.
Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:
– uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;
– uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzi la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.
Nell'ambito di tale zona è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e sentieri in terra battuta, parcheggi nelle aree perimetrali, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno.

All'interno delle aree di parco, compatibilmente con il carattere naturalistico del sito, possono essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113 e smi. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.
Nelle aree di Parco non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.
F13 – Parco lineare attrezzato. E' identificato come Parco lineare attrezzato il percorso attualmente ancora in parte occupato dalla linea ferroviaria Palermo Messina e dagli impianti ferroviari. La destinazione assegnata all'area diventerà pienamente operante nel momento in cui verrà completato il progetto di attraversamento in galleria del territorio comunale. La sistemazione di tale area dovrà essere oggetto di un progetto planivolumetrico di inziativa comunale esteso all'intera area, nel quale dovranno essere specificate le destinazioni d'uso ammissibili e le sistemazioni da adottare.
F14 – Parco costiero. E' destinata a parco costiero l'area costituita da una discarica di materiali di scavo esistente sulla costa orientale del territorio comunale. Non sono ammesse nuove costruzioni edilizie, ad esclusione degli eventuali piccoli volumi necessari a garantire una migliore fruizione pubblica dell'area.

Art. 43
Interventi sulla viabilità esistente

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorchè campiti con simboli funzionali diversi.
Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria, nonche la realizzazioni di cordoli spartitraffico, rotatorie, piste ciclabili ed in genere tutte le opere orientate a migliorare la mobilità urbana.

Art. 44
Aree di verde stradale

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da

impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.
Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Art. 45
Vincoli di inedificabilità

Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.
In particolare, nelle aree comprese entro la fascia di rispetto del cimitero indicata negli elaborati cartografici di progetto sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, anche sotterranei o in elevazione, sistemazioni a verde.
All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.
E' altresì vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno ai depuratori.

Art. 46
Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie

Le parti del territorio comunale comprese all'interno delle zone A, B e C del Parco delle Madonie sono disciplinate dalle disposizioni normative e regolamentari contenute nel Piano Territoriale del Parco adottato con delibera del consiglio del Parco, n. 34 del 29 ottobre 1999 con i limiti definiti con D.A. n. 263 del 18/06/1996, nelle more della definitiva approvazione del Piano.
Nelle zone D del Parco, si applicano, in deroga alle disposizioni regolamentari del PRG, le norme contenute nel documento di "Direttive e criteri metodologici vincolanti per la pianificazione urbanistica da eseguirsi da parte dei comuni nelle zone classificate "D", approvato con D.A. n. 68 del 8/03/2005 (poi annullato) e come integrato e modificato con la Delibera del Consiglio del Parco n. 8 del 26.04.2012.
In particolare, nelle zone classificate D1 e D2, di preminente interesse ambientale, si applicano le disposizioni contenute nel piano Territoriale del Parco.

Nelle zone D5 e D6 si applicano, nelle more della definitiva approvazione del Piano, le disposizioni contenute nell'art. 16 del D. A. n. 263 del 18/06/1996.

Art. 47

Vincoli e prescrizioni particolari

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

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

B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione della Legge Quadro 36/2001 (Art. 4, comma 1, punto h) e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dal D.M. 29/05/2008.

C) **Fasce di rispetto stradali e ferroviarie**. Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. A tal fine l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione del PRG, dovrà procedere alla riperimetrazione del centro abitato, facendo coincidere quest'ultimo con il perimetro esterno delle aree classificate zone A, B, C, D, F e servizi.

Zone di rispetto delle ferrovie (artt. 49 e 50, DPR 11 luglio 1980, n. 753). Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad

una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale

D) Vincolo paesaggistico. Nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico, che nel caso di Cefalù coincidono con l'intero territorio comunale, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, da acquisire attraverso la presentazione di una specifica Relazione paesaggistica redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale dei Beni culturali ed ambientali n. 9280 del 28 luglio 2006 e per la relazione semplificata nel D.A. n. 3000 del 30/06/2017.

A seguito della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito la autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente.

E) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico**. Negli edifici e nelle parti di territorio soggetti a vincolo archeologico, e di interesse archeologico, paleontologico, architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano, nelle more della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito, le disposizioni specificate nei relativi Decreti di vincolo.

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

G**) Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni. Ai lati delle condutture di gas devono essere assicurtate le distanze di sicurezza stabilite dal DM 17 aprile 2008.

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

scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.
I) **Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi e con le procedure previsti dal D.Lvo.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.
L) **Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.
M) **Aree a rischio geomorfologico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio geomorfologico si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.
N) **Beni confiscati.** Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca.

Art. 48

Demolizione senza ricostruzione

Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici che per posizione, caratteristiche o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del piano. Le aree risultanti dalle demolizioni sono generalmente destinate ad ampliamento della viabilità carrabile e pedonale o degli spazi pubblici esistenti.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione, oltre che attraverso la approvazione di piani di recupero, possono anche essere attuati singolarmente, attraverso la approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, redatto nel rispetto delle norme che regolano l'espropriazione per pubblica utilità.
Nelle more della approvazione di tali piani o progetti sono ammessi esclusivamente, da parte dei proprietari, gli interventi finalizzati alla eliminazione o consolidamento di eventuali parti pericolanti.

Art. 49

Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

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

In particolare nelle zone classificate come E i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.
Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.
In tutte le zone omogenee di PRG, ad eccezione delle zone A ed E2 e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella legislazione di settore.

TITOLO IV
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I
Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 50
Ambito di applicazione delle Norme

Nell'ambito delle zone A tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte di operatori sia privati che pubblici, sono soggette alle norme riportate negli articoli seguenti.

Art. 51
Destinazioni funzionali

All'interno della zona A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali e quelle ad esse connesse, nonché tutte le destinazioni non residenziali ad eccezione delle seguenti:

1. attività artigianali nocive o rumorose
2. attività industriali
3. attività di media e grande distribuzione commerciale
4. attività di riparazione o di lavaggio autoveicoli.

Nelle unità edilizie sono consentite, oltre alle abitazioni private:

- alloggi di housing sociale e a rotazione;
- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse private;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- case-albergo, alberghi, motel, residences, case vacanza, b&b e pensioni e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;

- impianti tecnici urbani.
Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare.
Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato ovvero, in mancanza, quelle risultanti dagli atti catastali.
Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta.
Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela
Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da recuperare purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.20 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m.2,50.

Art. 52
Incentivazione delle attività economiche

Al fine di incentivare le attività economiche all'interno del centro storico (commerciali, artigianali, turistico-ricettive, direzionali,...) potranno prevedersi, regolamentandole attraverso specifiche deliberazioni consiliari, adeguate forme di incentivazione quali la riduzione degli oneri concessori e di tasse comunali o la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi. Tali incentivi potranno riguardare sia i progetti di recupero dell'edilizia esistente che le nuove costruzioni, quando consentite dalle presenti Norme.
Gli incentivi potranno pure riguardare l'adeguamento dei prospetti degli edifici privati alle disposizioni regolamentari contenute nelle presenti norme.
Per le necessità connesse al recupero e la rifunzionalizzazione per attività economiche di edifici esistenti possono altresì prevedersi opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente. Sono da considerare in particolare derogabili, per giustificate ragioni connesse alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione, le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in

genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.
Tali deroghe non sono comunque consentite nel caso di immobili esistenti nei quali si intervenga con modalità trasformative di cui ai successivi articoli.

Art. 53
Modalità di intervento sulle aree edificate

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti secondo le seguenti categorie e sottocategorie:
- Conservazione, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo.
- Trasformazione conservativa, comprendente gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice, ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale, ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.
La modalità di intervento da applicare in ciascuna Unità edilizia, nella zona A1, nelle more della approvazione di uno specifico studio redatto in attuazione della Circolare ARTA n. 3/2000, sono quelle specificate nello Studio redatto in applicazione della L.R. 13/2015, già approvato.
I progetti per l'intervento sul patrimonio edilizio delle zone A dovranno essere preceduti da opportune indagini storiche, da svolgere anche attraverso eventuali documentazioni iconografiche, bibliografiche ed archivistiche e dovranno contenere informazioni tecnico-costruttive sulle parti dell'edificio interessate al progetto, in maniera da rendere più ampio il panorama conoscitivo generale e di dettaglio.
I progetti dovranno comunque essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.
Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici, non vengono considerati aumento di volume e non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva, i maggiori spessori e le maggiori altezze (sino a cm. 50) necessari per assicurare gli obiettivi sopra specificati.

Art. 54

Conservazione

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:
a) Manutenzione ordinaria
b) Manutenzione straordinaria
c) Opere interne
d) Restauro
e) Risanamento conservativo.

Per ciascuna delle sopraelencate categorie di intervento valgono, in aggiunta e ulteriore specificazione rispetto a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio, le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Gli interventi sopradescritti possono essere realizzati su tutte le unità edilizie che compongono il centro storico attraverso gli atti abilitativi prescritti, per ciascun tipo di intervento, dalle leggi vigenti.

Art. 55

Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonchè quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti, ovvero indicati dalle presenti norme:

1) il rifacimento degli intonaci esterni;
2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;
3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;
4) le tinteggiature interne ed esterne;
5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;
6) gli interventi di risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai, balconi, ...) e verticali ammalorate per il distacco del copriferro o altri fenomeni di ordinario degrado;
7) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

Ai soli fini fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere assimilati a quelli di manutenzione straordinaria, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano.

Art. 56

Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie ed il numero delle unità immobiliari.
Sono compresi in questa categoria:
1) i lavori descritti nel precedente articolo, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
2) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;
- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- la realizzazione di vespai e scannafossi.
- parziali interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture verticali e orizzontali (travi, solai....) senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
5) il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.
6) limitate modificazioni delle bucature delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
7) l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite nell'art. 20 della L.R. 4/2003, di unità immobiliari esistenti;
8) la realizzazione di pergolati, tettoie e simili nelle parti scoperte degli edifici secondo le indicazioni specificate nelle presenti norme.
Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.

Art. 57

Opere interne

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della

sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino la originarie caratteristiche costruttive.
Le opere interne possono riguardare singole unita immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi edilizi:
1) eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unita immobiliare;
2) rinnovo e/o sostituzione di singoli elementi strutturali, sempre ché non riguardino l'esterno dell'edificio e non costituiscano, per tipo ed ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia;
3) realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista;
4) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi le fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;
5) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande e/o copertura di spazi interni con strutture precarie, non prospicienti pubbliche vie o piazze e da esse non visibili, con le procedure specificate nell'art. 20 della L.R. 4/2003;
6) realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano ed in ogni caso la superficie massima di mq 10,00.
Le opere interne non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esterno e delle coperture e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche funzionali e costruttive. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, le complete demolizioni di muri portanti, e simili.
Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dalla L.R. 16/1996 e smi.

Art. 58
Restauro

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, dovendo, i singoli interventi di restauro, corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.
Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.
Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico.
Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

Art. 59
Risanamento conservativo

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie degli edifici rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.
A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio. Rientrano nella definizione di Risanamento conservativo anche gli interventi di ripristino di immobili diruti.
Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:
- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
- le caratteristiche architettoniche, dimensionali e compositive dei fronti e delle relative bucature;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, quali:
- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali

e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;
- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
- gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
- il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, fasce marcapiani e basamentali, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucature delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e siano indispensabili al fine di migliorare l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:
- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada, ad eccezione di quelli orientati all'adeguamento alle presenti norme;
- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture

orizzontali.

Art. 60

Trasformazione conservativa

La categoria generale della trasformazione conservativa è articolata nelle seguenti sottocategorie:

a) Ristrutturazione edilizia semplice;
b) Ristrutturazione edilizia complessa;
c) Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale;
d) Ripristino;
e) Demolizione senza ricostruzione;
f) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione conservativa di cui alla lettera a) e b) possono essere realizzati, per singolo permesso di costruire, nella zona A1, nelle unità edilizie specificate nello Studio di cui all'art. 3 della L.R. 13/2015, in tutto il patrimonio edilizio nella zona A2.

Gli altri interventi possono essere realizzati subordinatamente alla approvazione di uno specifico piano di dettaglio, redatto in conformità alle indicazioni contenute nella Circolare n. 3/2000 dell'ARTA, esteso all'intero centro storico, ovvero di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti caratterizzati da degrado edilizio o urbanistico.

Art. 61

Ristrutturazione edilizia semplice

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare parzialmente l'organismo edilizio, conservando parte dei suoi elementi formali e strutturali ed assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuove strutture ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione semplice nella zona A1 non possono comportare la modifica della volumetria e della giacitura dell'edificio; gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con caratteristiche formali ed iconologiche compatibili con quelle originali di interesse storico e con il valore architettonico ed ambientale della strada, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

I modi di intervento della ristrutturazione edilizia devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è

ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purchè non venga variata significativamente la quota di imposta originaria; è parimenti ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;
- nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali perimetrali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio;
- sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
- è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
sono consentite modifiche delle bucature delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucature, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza;
- sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;
- gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, sono ammessi a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
- sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 50, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;
- è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonchè la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di 2/5 della larghezza del fronte della unità edilizia;
- è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purchè praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente;

- sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purchè la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%; nel rispetto della linea di imposta su strada del solaio esistente è consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a condizione che il colmo di tali coperture non risulti in nessun punto più elevato di m. 2,50 rispetto al piano di imposta;
- non può essere modificata la configurazione planimetrica degli spazi scoperti compresi all'interno della unità edilizia (chiostrine, cortili), a meno di limitate aggiunte necessarie per integrare gli impianti igienici esistenti;
- non possono modificarsi le caratteristiche spaziali degli spazi pubblici esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;
- è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici;
- le murature in pietra a faccia vista esistenti vanno in ogni caso mantenute e non possono essere intonacate.

Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia il recupero a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti, da eseguire con le procedure specificate nell'art. 18 della L.R. 4/2003 e smi.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere realizzati senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati ed il relativo intorno ambientale.

Art. 62

Ristrutturazione edilizia complessa

Sono così definiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente articolo, che prevedano la integrale demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia esistente.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati nel rispetto della volumetria esistente e solo quando giustificati dalle precarie condizioni statiche degli edifici e dalla necessità di garantire all'edificio la necessaria sicurezza sismica.

In tutti i casi è fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino o di demolizione, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi, ringhiere, mensole e simili.

Il linguaggio architettonico degli edifici ricostruire deve inserirsi, per forma, dimensione e materiali, nel contesto circostante di valore storico.

Art. 63

Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale

La ristrutturazione con riallineamento verticale configura un insieme di interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti nonchè la realizzazione di nuovi volumi. Tale modalità di intervento riguarda esclusivamente gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile.

Nel caso di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra l'ampliamento può essere realizzato mediante sopraelevazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare i 5 mc/mq;

b) l'altezza non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;

c) il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;

d) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante.

Nel caso di edifici costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile con copertura a falde, di altezza complessiva non superiore a m. 5,50, l'ampliamento può essere realizzato mediante escursione del piano di copertura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2.40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture delle fronti su strada devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi articoli.

Gli interventi di ristrutturazione con riallineamento possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa

antisismica vigente, solo se previsti nel piano di cui alla Circolare n. 3/2000 ovvero in piani esecutivi di recupero di iniziativa privata.

Art. 64
Ripristino

Rientrano in questa categoria gli interventi di ricostruzione nelle aree attualmente libere per la demolizione di edifici preesistenti ovvero rese disponibili mediante la rimozione delle macerie di edifici preesistenti.
Gli interventi di ripristino si distinguono in ripristino filologico o tipologico.
Il ripristino filologico può essere attuato nel caso in cui sia disponibile una documentazione attestante la volumetria originaria dell'edificio e le sue caratteristiche dimensionali in genere e prevede la ricostruzione dell'edificio diruto nel rispetto della volumetria preesistente di carattere storico.
Il ripristino tipologico è consentito nel caso in cui non possa in alcun modo dimostrarsi la consistenza dell'edificio preesistente. In tali casi la ricostruzione è ammessa con la stessa volumetria degli edifici contermini e comunque con il limite assoluto di 5 mc/mq e con un numero di piani non superiore a due, e con caratteri formali ed architettonici congruenti con quelli della tradizione locale.
I criteri a cui devono attenersi tali interventi sono i seguenti:

- le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti preesistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucature devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; ove questi non siano documentabili occorrerà far riferimento agli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- devono essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti quali archi e volte in pietra, portali e simili;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 50% della superficie dell'unità edilizia;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
- gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

Art. 65

Ristrutturazione urbanistica

Per la realizzazione di progetti complessi che riguardino due o più unità edilizie e che richiedano una complessiva riorganizzazione degli spazi costruiti possono essere predisposti, per iniziativa pubblica o privata, piani attuativi di recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno tendere a garantire, attraverso una progettazione unitaria, un più elevato standard funzionale ed architettonico, ricorrendo, ove possibile, ad interventi di diradamento nelle parti interne degli isolati o ripristinando il sistema dei percorsi pubblici eventualmente alterato.

Le previsioni dei piani esecutivi devono uniformarsi a quanto specificato nell'art. 20, lett. e) della L.R. 71/1978, ed alle seguenti prescrizioni:

- l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq, salvo quanto di seguito specificato;
- l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 7,50 ml. alla gronda;
- è ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con diversi volumi e giaciture, delle unità edilizie prive di interesse architettonico;
- è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione di edifici di recente costruzione;
- è ammessa la edificazione all'interno di lotti inedificati o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;
- le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada e delle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale, secondo le modalità specificate nei successivi articoli.
- l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare le

superfici occorrenti in cantinato o nei piani terra, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro dell'isolato.
La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli.

Art. 66
Modalità di intervento sulle aree non edificate

Si distinguono:
a) Strade e spazi pubblici urbani
b) Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
c) Aree libere pertinenziali
d) Aree libere pertinenziali non edificabili.
Per ciascuna tipologia di spazi non edificati valgono le specifiche norme riportate nei successivi articoli.

Art. 67
Strade e spazi pubblici urbani

La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della città storica devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare le pavimentazioni, le sistemazioni stradali, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati.
Le pavimentazioni originali di interesse ambientale devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.
In ogni caso le nuove pavimentazioni devono essere realizzate, anche per stralci, sulla base di una progettazione unitaria estesa all'intero centro storico.
L'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato recuperando tutti gli elementi originari esistenti (lampioni a parete) e inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano.

Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee aeree oggi esistenti.
L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.
L'inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, va controllato e regolamentato, limitandone la presenza ad alcuni spazi definiti e secondo modalità espressive date, da definire attraverso uno specifico studio.
L'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità per poter far fronte a possibili variazioni delle destinazione d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.
In particolare è consentita, con le procedure definite in uno specifico regolamento comunale, l'istallazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle prescrizioni di seguito precisate.
La realizzazione delle nuove strutture deve uniformarsi ai parametri, quali distanza dalle fronti edilizie, allineamenti ed altezze, specificati nel regolamento comunale, garantendo comunque:

1) il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;

2) l'accesso agli esercizi commerciali contigui;

3) una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;

4) che non vengano occultate le caratteristiche architettoniche dei fronti edilizi

5) che rimanga libera la visuale su elementi del paesaggio urbano e naturale di particolare interesse.

La progettazione delle nuove strutture deve essere improntata a criteri di eleganza formale ed estetica e di semplicità costruttiva e realizzativa e deve prevedere l'utilizzazione di materiali naturali quali il legno per le parti strutturali e i tendaggi per le coperture; è ammessa la utilizzazione

di materiali innovativi, plastici, metallici (acciaio o alluminio) e vetro purchè il disegno complessivo dell'opera si inserisca armonicamente, anche se non mimeticamente, nel contesto urbano.
L'arredo mobile deve essere costituito da elementi di produzione industriale o artigianale purchè di design qualitativamente elevato, in maniera tale da garantire il decoro degli spazi pubblici e la loro qualificazione estetica.
Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.
Quando le caratteristiche del terreno e degli edifici circostanti lo richiedono è possibile articolare lo spazio libero mediante terrazzamenti collegati da rampe, scale, gradonate o altri tipi di connessioni.
Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.
Vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario.
Il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.
E' vietato, all'interno del perimetro del centro storico, individuare e collocare stalli di sosta per autobus di linea e privati.

Art. 68
Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

I progetti di sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggio pubblico ed altri servizi pubblici senza volume dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri metodologici appresso specificati.
Nelle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio stabile, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii (muretti di sostegno, terrazzamenti) ovvero a qualificare la fruizione pubblica dell'area

(piazzole, scalinate e cordonate, vasche, monumenti).
I manufatti di sostegno in calcestruzzo di norma non potranno avere altezza, rispetto al piano a sistemazione di progetto avvenuta, in nessun punto maggiore di m.1,0 e devono essere rivestiti in pietra naturale.
Nei parcheggi pubblici va prevista una adeguata alberatura e un arredo verde degli spazi di servizio, utilizzando essenze locali, secondo un progetto unitario; vanno in ogni caso mantenute le eventuali alberature di alto fusto esistenti.
Sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari.
Le strutture di perimetrazione quali le recinzioni su strada, i muretti di contenimento dei dislivelli, i cordoli o analoghi elementi di recinzione delle aiuole, i muretti laterali di scale o rampe esterne, devono essere realizzati con materiali tradizionali o con materiali alternativi sempre che siano in accordo con i materiali tradizionali presenti nell'ambiente circostante.
Le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi non alberati, qualora non siano in terra battuta, devono essere realizzate con materiali e tecnologie tradizionali o alternative, con l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua gettata in opera. E' consentita generalmente l'introduzione di elementi mobili di arredo; tali elementi in ogni caso devono rispondere ad un effettivo criterio di mobilità e devono inserirsi per forma e materiali nel contesto ambientale.
E' consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

Art. 69
Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Fermo restando l'obbligo per i proprietari di provvedere al mantenimento del decoro, della sicurezza e dell'igiene, ogni intervento dovrà contemplare il mantenimento, la manutenzione, il restauro degli elementi tecnici e/o decorativi interni ed esterni che contribuiscono ad attribuire al manufatto edilizio un valore ambientale, architettonico, storico o tipologico. A semplice titolo di esempi, non esaustivi, si elencano:
- manufatti in pietra o altro materiale quali portali, cornicioni, mostre di aperture esterne ed interne, colonne, lesene e paraste, marcapiani, fasce, lapidi, stemmi, …
- elementi decorativi esterni ed interni in terracotta, stucco, pietra, graffiti, tempere, affreschi, …;

- edicole votive;
- ferrate di valore artistico o semplicemente tipologico;
- infissi esterni di particolare qualità;
- finiture ad intonaco di particolare interesse e valore;
- volte reali, realine e in legno e canne;
- soffitti a cassettoni o comunque caratterizzati da specifiche qualità storiche o artistiche;
- elementi tecnici e portanti, quali ad esempio solai, tetti, travi, capriate, … qualora se ne riconosca un particolare valore storico, artistico o semplicemente tipologico;
- pavimentazioni di pregio di cortili, androni, scale e locali interni.

Gli interventi sulle **fronti esterne degli edifici** devono in generale tendere ad assicurare:
- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili).

Nel caso di interventi riguardanti **più unità edilizie adiacenti** ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiatura, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche. Al contrario, qualora un'unica unità formale venisse (o fosse stata già) frazionata, si dovranno uniformare il più possibile la cromia ed ogni altro elemento ricorrente. L'intervento su parti esterne dell'edificio deve essere comunque esteso alla intera fronte architettonica dell'unità edilizia: il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, può essere attuato in fasi diverse, ma comunque entro un termine congruo dal rilascio del titolo abilitativo.

Ai piani terreni sarà possibile creare **nuovi vani** per accessi carrabili, ovvero ampliare i vani esistenti, alle seguenti condizioni:

a) che vengano verificati gli aspetti statici a seguito della realizzazione delle opere,

b) che il vano esistente non sia decorato con portali in pietra,

c) il nuovo vano e l'eventuale allargamento dell'esistente non creino pregiudizio grave all'impaginato della facciata, così da distorcere la percezione del partito architettonico,
d) il progetto preveda ogni possibile integrazione del nuovo vano nel disegno generale,
e) il serramento sia in legno, nei toni cromatici del portone e degli altri infissi.
Alle stesse condizioni possono essere aperti **nuovi vani di finestra** o nuove bucature e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucature delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucature, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.
I progetti di riqualificazione dovranno prevedere la riconfigurazione dei vani esterni di finestra, di balcone e di piano terra secondo le conformazioni originarie desunte da documentazioni o, in mancanza di queste, da considerazioni di natura storica, tipologica, funzionale, statica e formale. Compatibilmente con esigenze di tipo igienico e funzionale dovranno eliminarsi le aperture chiaramente incongrue, ovvero riconfigurarle in maniera da minimizzarne l'impatto visivo, specie se poste lungo le facciate principali o osservabili da punti di vista privilegiati. La conformazione dei vani riconfigurati dovrà adeguarsi ai caratteri dell'architettura dell'unità, eventualmente anche con l'apposizione di elementi decorativi semplici o semplificati (cornici, mostre, davanzali, mensole). Dovranno altresì eliminarsi eventuali rivestimenti in lastre di marmo collocati lungo stipiti e succieli dei vani esterni. Queste prescrizioni dovranno applicarsi anche a quelle porzioni di edificio non storicizzate e già oggetto di concessione o autorizzazione in sanatoria.
Dovranno mantenersi, o eventualmente ricrearsi se in origine presenti, le zoccolature basamentali decorative o di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.
Vanno mantenimento, o ripristinati se alterati, i **balconi** esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. Dovranno essere dimessi i balconi realizzati con soletta a sbalzo in cemento armato e sostituiti con balconi con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. l0 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di recente

costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica della città debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dimessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o loro porzioni significative. Le eventuali integrazioni di lacune o di parti non più recuperabili si realizzeranno con spessori, materiali, tecniche, granulometrie e cromie prossimi e/o compatibili a quelli originari, di cui saranno preliminarmente conosciuti i caratteri materici attraverso opportune prove ed indagini. Nel ripristino degli intonaci esistenti dovrà prevedersi una velatura finale di protezione ed uniformazione tra le parti originarie e quelle aggiunte. Le facciate con pietra concia a faccia vista non dovranno essere intonacate nel caso in cui la lavorazione superficiale della pietra sia "a pelle liscia" con spigoli vivi. Potranno essere rivestite da intonaco solamente le superfici esterne in pietra a faccia vista che presentino lavorazione superficiale grezza, irregolarità nei giunti, piani in sottosquadro nelle fasce a risalto. In tale caso le eventuali cornici, mostre, lesene, fasce, cantonali, … in pietra intagliata dovranno comunque mantenersi a vista o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore. Nei casi di realizzazione di intonaco, parziale o totale, dovranno prevedersi strati di malta composta da leganti tradizionali quali la calce idraulica naturale o il grassello di calce aerea, anche con aggiunta di aggregato a comportamento pozzolanico, con esclusione dei cementi, delle calci idrauliche artificiali e dei prodotti a base di resine sintetiche.

Le cromie degli intonaci esterni, ovvero le tinteggiature degli stessi, vanno definite in base ad una attenta analisi dello stato di fatto, delle parti residue, delle eventuali stratificazioni o per analogia con casi prossimi e/o simili. Nel caso in cui non si riscontrassero tracce o informazioni certe sulle cromie originarie, da considerare sempre come motivo prevalente di scelta, sarà il contesto urbano storicizzato a suggerire le soluzioni più opportune, nell'ottica dell'omogeneità e dell'armonia di un ambiente unitario. Con adeguata campionatura, dovranno privilegiarsi prodotti in grado di produrre effetti di disuniformità, come ad esempio le tinte a calce, con buona porosità e solo parzialmente coprenti, escludendo i cosiddetti "intonaci plastici" e simili contenenti in massima parte resine organiche polimeriche e pertanto filmogeni, impermeabili, coprenti e dai toni cromatici vistosi.

Le **coperture a tetto** non possono essere modificate nelle linee di gronda e di colmo, nella pendenza e nei materiali di finitura in laterizio (coppi siciliani), ovvero vanno ripristinate con coppi siciliani se alterate. Per esigenze impiantistiche, igieniche o funzionali è possibile sostituire una

porzione delle falde con copertura a terrazza piana per una quantità non superiore al 25% dell'estensione delle falde, a condizione che tale modificazione non sia visibile da spazi e luoghi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia del sito, e non incida in alcun modo con i valori architettonici ed ambientali.
Vanno mantenuti, o realizzati in caso di demolizione, gli elementi di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 ed eventuale alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.
I **sistemi di smaltimento delle acque meteoriche**, qualora storicizzati, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti. Vanno rimossi invece quelli incompatibili con il partito architettonico del fronte. Qualora non sia presente un canale di gronda, non è consentito realizzarlo ex-novo lungo la facciata. Un nuovo canale di gronda in laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiato, potrà al più incassarsi nella parte terminale della falda, non visibile dalla strada, con discendenti a sezione circolare in una posizione defilata che comunque non crei conflitto col partito architettonico. L'eventuale presenza di doccioni dovrà prevedere il mantenimento e/o il recupero degli stessi e della loro funzionalità.
Vanno sempre eliminati, incassandoli o riportandoli all'interno, gli scarichi delle acque nere posti sulle fronti esterne.
I **serramenti esterni** contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento dovranno uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici della città nella conformazione, nella lavorazione, nel materiale (legno), nei ferramenti e nelle cromie opache. Sono da escludere avvolgibili, veneziane ed infissi ad anta non simmetrica. Dovranno dismettersi serramenti in materiale diverso dal legno, sostituendoli con infissi realizzati secondo la tradizione locale, con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nei colori bianco o beige per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane, bianco o beige per gli infissi esterni; questi ultimi, in mancanza di persiane, potranno essere dipinti a smalto verde o marrone. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato colore verde e/o marrone, con persiane o scuri. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, verniciati di colore marrone o nero.
Le **vetrine** al piano terreno e le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali saranno contenute all'interno del vano riconfigurato secondo l'impaginato originario, ovvero tipologicamente determinato in mancanza di documentazione insufficiente; gli infissi saranno in legno o

ferro a colorazione non lucida; le ante simmetriche e le specchiature intere (non suddivise all'inglese) a vetro non colorato e non specchiato.
Il progetto dovrà prevedere la dismissione dei **terminali impiantistici**, dei macchinari, dei cavi e delle tubazioni presenti sulle facciate, sia di adduzione che di scarico. Tali elementi tecnici dovranno trovare alloggiamento all'interno della sagoma dell'edificio o, quando possibile, al disotto delle corti interne o del piano stradale. Non è consentito utilizzare le facce esterne, specie se visibili da spazi pubblici, per l'apposizione di caldaie a parete, di canne fumarie, di elementi esterni per condizionatori, di antenne televisive, di tubazioni e cavi di qualunque sezione e per qualunque funzione. Secondo lo stesso criterio di decoro urbano i serbatoi di accumulo d'acqua, i pannelli per solare termico o fotovoltaici dovranno eventualmente essere collocati in siti dell'edificio non visibili da spazi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia accidentata della città.

Art. 70
Coloritura dei prospetti

In accordo con la Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali competente, nel rispetto delle previsioni del Piano paesaggistico d'ambito, potrà essere redatto per l'intero centro storico un piano del colore, attraverso il quale potranno stabilirsi particolari gamme cromatiche, differenziate in relazione alle differenti caratteristiche degli ambienti urbani, alle quali i privati dovranno attenersi negli interventi di coloritura delle facciate.
Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:
- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiatura, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti nè tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;

- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra;
- nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con scuri interni. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su vie e piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone.
- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero;
- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;
- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o impiegando intonaci cementiti colorati preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

Art. 71
Unità minima di intervento

Le previsioni di intervento relative al patrimonio edilizio si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie.
Non è stabilita unità minima per gli interventi di conservazione.
In tutti gli altri casi gli interventi previsti dal piano si attuano per unità minime coincidenti con una o più unità edilizie.

Art. 72
Interventi per stralci funzionali

Fermo restando l'obbligatorietà della progettazione unitaria estesa all'unità edilizia, nel caso di particolare complessità della situazione proprietaria e/o di disaccordo tra i diversi proprietari, è consentito realizzare gli interventi per stralci. In questo caso il proprietario, nel rispetto del progetto di insieme sottoscritto dai restanti proprietari dell'unità edilizia, può richiedere il permesso di costruire a realizzare gli interventi relativi alla propria unità immobiliare. Tale permesso può essere rilasciato solamente nel caso in cui i singoli interventi non pregiudichino la statica dell'edificio e le sue caratteristiche estetiche unitarie.
Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli

interventi in esso previsti, per quanto attiene all'involucro esterno delle parti comuni.
Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi inutilmente i quali si potrà rilasciare la singola permesso di costruire al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.
E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti.

Art. 73
Disposizioni in caso di crolli

Nel caso in cui si verifichino crolli durante l'attuazione del piano, la ricostruzione deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, secondo i criteri propri del ripristino filologico; negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nelle presenti norme.

Art. 74
Procedure di formazione dei piani esecutivi

Per la realizzazione di interventi complessi riguardanti una pluralità di edifici o ambiti inedificati di particolare consistenza è ammessa la redazione di piani attuativi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.
Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente, mediante espropriazione, ovvero modalità compensative.
Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L. 457/78 e succ. mod.
Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.
Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.
E’ ammessa la redazione di piani attuativi di recupero da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, relativi ad ambiti di estensione comunque non inferiore a mq. 500, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi e che tali ambiti comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

All'interno dei piani di recupero di iniziativa privata devono essere previste aree da destinare a parcheggi e/o verde in misura non inferiore al 40% della superficie totale dell'ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.
Nel Piano di recupero potranno prevedersi, anche da parte del privato, nuove destinazioni, anche edificatorie, degli spazi pubblici stradali eventualmente compresi all'interno del piano. In questo caso le superfici degli spazi pubblici non vanno conteggiate ai fini della cessione di cui al comma precedente.
I piani esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata, redatti nel rispetto delle norme contenute nei precedenti articoli, sono approvati dal Consiglio comunale, dietro nulla osta della competente Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio civile, con le procedure specificate nell'art. 55 della L.R. 71/1978 e succ. mod.

Art. 75
Disposizioni per la sicurezza sismica

I progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente del centro storico, quando riguardino opere diverse dalla ordinaria manutenzione, devono essere redatti sulla base di una approfondita analisi e conoscenza delle caratteristiche strutturali dell'edificio sul quale si interviene e delle condizioni di vulnerabilità sismica in un congruo intorno urbano e devono tendere a ridurre o eliminare il rischio sismico, e comunque nel rispetto delle NCT 2018 per gli edifici in muratura.
A tal fine, oltre agli incentivi fiscali e i contributi in conto interesse o in conto capitale previsti dalle disposizioni legislative vigenti, potranno essere concessi ulteriori contributi attraverso fondi del bilancio comunale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

Art. 76
Poteri sostitutivi

Al fine di garantire l'attuazione dei Piani esecutivi l'Amministrazione comunale può invitare i proprietari di immobili degradati ed inutilizzati a procedere entro un termine assegnato al recupero dell'immobile in conformità alle previsioni del piano.
Trascorso infruttuosamente tale termine, dietro ulteriore diffida ad intervenire, l'Amministrazione comunale si sostituisce al privato

proprietario, acquisendo la proprietà dell'immobile attraverso l'espropriazione per pubblica utilità.
Il patrimonio immobiliare acquisito alla proprietà pubblica deve essere prioritariamente utilizzato per attività di tipo sociale o produttivo anche da parte di soggetti privati.

Capo II
Norme generali

Art. 77
Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D

Gli interventi previsti nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano esecutivo, ovvero applicando le disposizioni vigenti sui comparti edilizi e sugli isolati urbanistici, di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978.
In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.
Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.
Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 71/78 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.
Nel caso in cui sia previsto l'obbligo di intervento urbanistico unitario e non tutti i proprietari delle aree interessate siano disponibili a lottizzare, i proprietari che hanno la disponibilità di almeno la metà dell'aree interessate, in termini di superficie, possono proporre un piano di

lottizzazione avente valore vincolante per le aree di loro proprietà e indicativo per le altre aree e procedere al convenzionamento esclusivamente per la loro quota.

Art. 78

Area minima di intervento urbanistico. Deroghe

E' sempre consentito proporre piani esecutivi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.
E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.
E' sempre consentito inserire all'interno del piano di lottizzazione, a scomputo degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione nel PRG.

Art. 79

Modalità di attuazione dei servizi

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri, può avvenire anche attraverso procedure compensative.
In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del PRG, in misura determinata in base al valore venale degli immoli ceduti.
E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C del PRG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal PRG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto di eventuali limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di fabricabilità fissato in ciascuna sottozona.
E' sempre ammessa la realizzazione delle attrezzature previste nel PRG da parte del privato, che dovrà comunque garantire un uso pubblico della attrezzatura realizzata. L'Amministrazione comunale potrà anche eventualmente richiedere la sottoscrizione di una specifica convenzione al fine di concordare modalità ed oneri di erogazione del servizio di pubblico interesse che dovrà essere esercitato nell'area.

Art. 80

Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

La cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, è subordinata alla approvazione di apposito Regolamento, da approvare anche disgiuntamente dal Regolamento Edilizio comunale. In tale Regolamento potrà essere ammesso il trasferimento esclusivamente nell'ambito delle zone B, C, D ed E del PRG, tra aree aventi la medesima destinazione urbanistica (sottozona). Nell'ambito delle zone E non potrà comunque prevedersi il trasferimento di volumi superiori a 450 mc, qualunque sia l'estensione del fondo cedente.

Art. 81

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

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere e dei corsi d'acqua;
- le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

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

Art. 82

Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento

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

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

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

suoni.
Sono esplicitamente vietati:
- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.
Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica (o di interesse pubblico) è fatto obbligo di utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

Art. 83
Prescrizioni particolari di carattere geologico

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano.
Inoltre, dovrà essere verificata la compatibilità dell'azione edificatoria in merito agli "effetti di sito", ovvero alle amplificazioni locali delle onde sismiche dovute a particolari condizioni geologiche e topografiche dei terreni interessati.
In tutto il territorio comunale vanno poi rispettate le seguenti prescrizioni:

- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e di progetto.
- i tombamenti di ogni dimensione e lunghezza in aree urbane o agricole dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che dimostri la funzionalità dell'opera;
- qualunque intervento sul reticolo drenante dovrà prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo;
- la realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali;
- qualsiasi intervento che comporti modificazione dell'originario assetto dei luoghi deve essere supportato da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area interessata che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui terreni circostanti;

- la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua deve essere supportata da una indagine geologico tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento e di un congruo intorno territoriale.

Art. 84

Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

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

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

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

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

Art. 85

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali

Al fine di ridurre i prevedibili impatti determinati dalle previsioni del piano e di garantire la continuità del contributo funzionale alla conservazione degli habitat, all'interno dei siti di Natura 2000 e delle zone E2, devono essere rispettate, in aggiunta alle prescrizioni di zona, le seguenti prescrizioni:

a) dovrà essere ridotto al minimo il sistema di illuminazione, eliminando quegli impianti che comportano forte diffusione della luce;

b) le illuminazioni dovranno essere conformi alla normativa prevista da UNI 10439 e 10819 e dove possibile dovrà essere regolabile il flusso dell'emissione luminosa;

c) i corpi illuminanti dovranno essere muniti di piatti per convogliare verso il basso il flusso luminoso;

d) non dovranno essere utilizzate lampade ad incandescenza e/o alogene;

e) il perimetro della proprietà, ove necessario, dovrà essere schermato con essenze autoctone;

f) in tutte le attività di esercizio dovranno limitarsi le emissione sonore, come previste dalla vigente normativa, specie nel periodo di riproduzione delle specie protette;

g) tutte le essenze da utilizzare nella attività agricola dovranno essere autoctone, possibilmente ottenute da germoplasma;

h) la cura delle essenze dovrà essere del tipo biologico, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni;

i) le aree libere dovranno essere rinaturate con essenze autoctone;

j) eventuali fanghi di depurazione saranno smaltiti a mezzo di ditte specializzate;

k) il prelievo di acqua dalla falda dovrà assicurare il mantenimento della falda, specie per quel che riguarda salinità ed inquinanti;

l) nelle attività di cantiere è prescritto l'uso di moderni mezzi meccanici dotati di impianti fonoassorbenti in grado di ridurre al minimo le emissioni di rumori.

Art. 86

Demanio dello Stato

Le previsioni del PRG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, ovvero beni confiscati, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono

esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

TITOLO V
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87
Norme generali di riferimento

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

Art. 88
Principi generali della pianificazione commerciale

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.
L'Amministrazione Comunale garantisce il contemperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.ed i..

Art. 89
Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.
Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale A e B è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi.
Nelle zone C e D2 è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D1 l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.
Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito

di aziende agrituristiche.

Art. 90

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

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico e nelle aree commerciali centrali, coincidenti con le zone A1 e B1 del PRG, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'amministrazione comunale promuove la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree.

Tali progetti possono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche i pubblici esercizi, le attività turistico - ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

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

- il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
- il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali con funzione di "magnete" o il potenziamento di quelle esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate in modo da riequilibrare la capacità attrattiva dei centri commerciali periferici;
- la creazione di parcheggi pubblici o privati, anche nelle aree immediatamente contigue al centro storico;
- il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
- la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
- il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di

attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

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

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

Art. 91

Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

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

a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

d) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;
- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in

considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:
1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
4) in ogni caso nelle zone A e B1.
Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.
Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.
Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del PRG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il pagamento di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.
In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.
In aggiunta ai parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al presente articolo vanno previsti, nel caso di apertura di esercizi commerciali in locali di nuova realizzazione, i parcheggi privati nella misura stabilita dalla L. 765/1967 e s.m. ed i. nonché, ove ricorrano le condizioni, i parcheggi pubblici stabiliti dal D.M. 2/04/1968.

Art. 92

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato

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

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

Art. 93

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita

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

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

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

Art. 94

Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie

strutture di vendita

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

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

Art. 95

Carico e scarico merci

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

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE

Art. 96
Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni

Sono fatte salvi i titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del presente PRG, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.
Sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano.

Art. 97
Misure di salvaguardia

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG e fino alla emanazione del Decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.
Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il PRG adottato.

Indice

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

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

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PRG
Art.4
Contenuto dei piani attuativi di iniziativa pubblica
Art.5
Contenuto dei piani di lottizzazione
Art.6
Contenuto dei piani di recupero
Art. 7
Singoli permessi di costruire
Art. 8
Approvazione dei piani esecutivi

TITOLO III
NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

Art.9
Classificazione delle zone territoriali omogenee
Art.10
Destinazione d'uso delle zone
Art. 11
Zone A – Parti del territorio urbanizzato caratterizzate da interesse storico, artistico o ambientale
Art. 12
Sottozona A1 – Centro storico urbano
Art. 13
Sottozona A2 – Centro storico di Sant'Ambrogio
Art. 14
Edifici di interesse storico architettonico esterni alle zone A
Art. 15
Zone B
Art. 16
Sottozone B1 Centro urbano consolidato
Art. 17
Sottozone B2. Tessuti urbani ad alta densità di recente formazione
Art. 18
Sottozone B3. Tessuti urbani a bassa densità di recente formazione

Art. 19
Sottozone B4. Aree urbane di completamento di Sant'Ambrogio
Art. 20
Sottozone B5. Nuclei urbani consolidati
Art. 21
Sottozone B6. Aree residenziali e turistico-ricettive
Art. 22
Sottozone B7. Attrezzature alberghiere.
Art. 23
Zone C
Art. 24
Sottozone C1. Area di espansione residenziale
Art. 25
Sottozone C2. Area di completamento per la edilizia residenziale pubblica
Art. 26
Sottozone C3. Aree di completamento dei nuclei
Art. 27
Sottozone C4. Aree residenziali e turistico ricettive a bassa densità
Art. 28
Sottozone C5. Aree turistico ricettive di completamento
Art. 29
Sottozone CL. Aree interessate da piani esecutivi
Art. 30
Sottozone Cc. Campeggi
Art. 31
Attrezzature di interesse locale
Art. 32
Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare
Art. 33
Ambiti di Trasformazione Integrata
Art. 34
Zone D
Art. 35
Sottozona D1. Insediamenti produttivi esistenti da completare
Art. 36
Sottozona D2. Aree per insediamenti commerciali
Art. 37
Zone E – Territorio esteso
Art. 38
Sottozone E1 - Aree agricole
Art. 39
Sottozone E2
Art. 40
Corridoi ecologici
Art. 41
Aree boscate
Art. 42
Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale
Art. 43

Interventi sulla viabilità esistente
Art. 44
Aree di verde stradale
Art. 45
Vincoli di inedificabilità
Art. 46
Prescrizioni per le parti del territorio comunale ricadenti all'interno del Parco delle Madonie
Art. 47
Vincoli e prescrizioni particolari
Art. 48
Demolizione senza ricostruzione
Art. 49
Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti

TITOLO IV
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I
Modalità di attuazione degli interventi nelle zone A

Art. 50
Ambito di applicazione delle Norme
Art. 51
Destinazioni funzionali
Art. 52
Incentivazione delle attività economiche
Art. 53
Modalità di intervento sulle aree edificate
Art. 54
Conservazione
Art. 55
Manutenzione ordinaria
Art. 56
Manutenzione straordinaria
Art. 57
Opere interne
Art. 58
Restauro
Art. 59
Risanamento conservativo
Art. 60
Trasformazione conservativa
Art. 61
Ristrutturazione edilizia semplice
Art. 62
Ristrutturazione edilizia complessa
Art. 63

Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale
Art. 64
Ripristino
Art. 65
Ristrutturazione urbanistica
Art. 66
Modalità di intervento sulle aree non edificate
Art. 67
Strade e spazi pubblici urbani
Art. 68
Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
Art. 69
Modalità di intervento sugli edifici esistenti
Art. 70
Coloritura dei prospetti
Art. 71
Unità minima di intervento
Art. 72
Interventi per stralci funzionali
Art. 73
Disposizioni in caso di crolli
Art. 74
Procedure di formazione dei piani esecutivi
Art. 75
Disposizioni per la sicurezza sismica
Art. 76
Poteri sostitutivi

Capo II
Norme generali

Art. 77
Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D
Art. 78
Area minima di intervento urbanistico. Deroghe
Art. 79
Modalità di attuazione dei servizi
Art. 80
Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie
Art. 81
Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei
Art. 82
Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
Art. 83
Prescrizioni particolari di carattere geologico
Art. 84
Norme per l'incentivazione del risparmio energetico
Art. 85

Norme per la mitigazione degli effetti ambientali
Art. 86
Demanio dello Stato

TITOLO V
NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 87
Norme generali di riferimento
Art. 88
Principi generali della pianificazione commerciale
Art. 89
Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali
Art. 90
Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico e delle aree commerciali centrali
Art. 91
Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
Art. 92
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato
Art. 93
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita
Art. 94
Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita
Art. 95
Carico e scarico merci

TITOLO VI
NORME TRANSITORIE

Art. 96
Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni
Art. 97
Misure di salvaguardia