



**MOJO ALCANTARA
MESSINA**

**P I A N O
REGOLATORE
G E N E R A L E**

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato n.:

6

Data:

Giugno 2016

Progettista:
Ing. Pietro LEONE

Collaboratrice: Dott.ssa in Pianificazione
Giuseppa Maimone

**MOJO ALCANTARA
MESSINA**

**P I A N O
REGOLATORE
GENERALE**

NORME DI ATTUAZIONE

Ing. Pietro LEONE

TIPOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del piano, posseggono efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modifiche.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e della legge regionale 28.12.1978 n.71 e successive modificazioni o integrazioni, la disciplina stabilita dal P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto devono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di esecuzione, sia nei Piani di Lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a concessione edilizia.

Art. 2.1 - Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con la osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzonamento e alle presenti Norme è subordinato all'autorizzazione della variante, nel rispetto delle vigenti leggi.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.44 della legge n.85 del 22.10.1971 sono permanentemente assoggettate al rispetto del vincolo di destinazione iniziale.

Art. 3 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, accessibili da strade carrabili, ovvero nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non

inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Detto rapporto è di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione ove, in zona A - B, gli edifici siano oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

Si precisa che tale rapporto viene applicato anche in caso di variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, per l'adeguamento delle superfici a parcheggio.

I parcheggi privati costituiscono pertinenza degli edifici ai sensi della legge n. 47/1985.

L'obbligo di dotare di parcheggi gli edifici accessibili dalle vie carrabili è stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

I locali ad uso commerciale devono dotarsi di appositi spazi per parcheggi, così come definito dalla legge regionale 22 dicembre 1999 n.28 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Salvo diverse prescrizioni delle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono:

Art. 4.1 - Manutenzione ordinaria

Interventi di "manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Art. 4.2 - Straordinaria manutenzione

"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino (la volumetria complessiva degli edifici) e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. (Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;)

Art. 4.3 - Restauro e risanamento conservativo

"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi

comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Art. 4.4 - Ristrutturazione edilizia

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Art. 4.5 - Nuova costruzione

"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

Art. 4.5.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al seguente 4.4.6);

Art. 4.5.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

Art. 4.5.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

Art. 4.5.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

Art. 4.5.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi

genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;

Art. 4.4.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

Art 4.4.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 4.6 - Ristrutturazione urbanistica

gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 5 NORME PARTICOLARI PER OPERE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE, RESTAURO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di norma sempre ammissibili, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona.

Qualora gli immobili siano localizzati in aree soggette ad esproprio, ai fini della valutazione degli stessi, in sede di eventuale esproprio, non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G.

Art. 6 - SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE LIBERE

I progetti presentati ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia devono in ogni caso comprendere la sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici, con specificazione delle caratteristiche delle essenze arboree, presenti e di progetto. L'avvenuta realizzazione della sistemazione suddetta deve essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio del certificato di conformità.

CAPO II

NORME PROCEDURALI

Art. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

1. piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
 2. concessioni edilizie;
- con le modalità di cui ai seguenti articoli.

Art. 8 - PIANI ESECUTIVI

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

- 1) in tutte le zone indicate nella presente Normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita di volta in volta in accordo con l'Amministrazione comunale.

Art. 9 - STUDI GEOTECNICI

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici che considerino tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, anche in relazione al parere espresso dal Genio Civile di Messina ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.1974 n.64.

Analogo studio deve essere allegato, alle richieste di concessioni edilizie, e comunque prodotte prima del rilascio della stessa, quando queste riguardino costruzioni a più piani in zone del territorio in pendio e in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 10 - LOTTIZZAZIONE

Oltre a quanto previsto dalla normativa specifica di zona e dalle tavole grafiche di zonamento, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio-urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi una qualsiasi area edificabile tale da richiedere e comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento:

- a) la predisposizione organizzata di aree e opere per la urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato o urbanizzabile;
- c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

L'approvazione a termini di legge dei piani di lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del piano stesso.

Art. 11 - DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Responsabile ufficio tecnico Comunale. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia nella scala di maggior dettaglio del Piano Regolatore Generale con perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra Piano di Lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il Piano Regolatore Generale;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per zona entro cui viene inserito il piano di lottizzazione, con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata e loro ubicazione;
- c) estratto autentico di mappa catastale (scala 1 : 2.000) rilasciato in data anteriore a 3 mesi,

corredato dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e dal titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;

d) rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1 : 500 dell'area soggetta al piano di lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua;

e) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1 : 500 che dovrà indicare:

la rete viaria automobilistica e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggi, con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili, nonché l'indicazione dei principali dati altimetrici e degli allineamenti;

2) la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e a verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;

3) la posizione di tutti gli edifici pubblici;

4) la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;

5) l'eventuale divisione in lotti;

f) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;

g) schemi planimetrici in scala 1 : 500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;

h) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

- i) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari fra loro, in scala 1 : 500;
- l) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1 : 500;
- m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione e in particolare:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.
- n) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il comune e di proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art. 12 - CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula, fra il comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 ed all'art.14 della L.R. n.71/78 dovrà procedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971 n.865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge 28 gennaio 1977 n.10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977 n.10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo Economico 31 maggio 1977, all'atto del rilascio della Concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini - non superiori a dieci anni - per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;
- f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del comune.

Il comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire, tutte o in parte, le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche e amministrative.

Art. 13 - AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale sarà notificata dal Responsabile ufficio Tecnico Comunale ai proprietari interessati entro 30 giorni dalla data di ricevimento del nulla Osta previsto dall'art.8 della Legge 765, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'art.11.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati.

Art. 14 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere) che costituiscono i pre-requisiti atti e necessari per rendere edificabile l'area (art.10 legge n.765).

Essi sono (legge 29 settembre 1964 n.847 art.4):

- a) strade residenziali.

Si intendono con queste tutte le strade di allacciamento dei lotti edificabili alla viabilità principale urbana esistente. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere

costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal comune. Le strade devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, ecc.

b) spazi di sosta o di parcheggio.

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto. Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, a cura del proprietario, e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) fognature.

Si considerano e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione ed all'abrasione dei liquami scaricati. Sono pertanto da escludere i semplici tubi di cemento, salvo che per acque pluviali. Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione con interasse di 33-50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagno ed erosioni del fondo.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di fognatura di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale.

Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura, dove consentito dal piano e dalle presenti Norme, per gli scarichi delle acque nere domestiche possono essere eccezionalmente e temporaneamente tollerate le tombinature purché costruite in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestite ed ispezionabili e che consentano una facile manutenzione.

Per gli impianti fognanti di acque nere è obbligatorio il rispetto della legge n.319/76 e successive modifiche.

d) rete idrica.

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione della energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano i condotti di allacciamento dal confine dei singoli lotti alla rete urbana esistente.

f) pubblica illuminazione.

E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade delle aree private.

g) rete telefonica.

E' formata da linee, cabine ed impianti, secondo gli schemi e le prescrizioni approvati dall'Ente gestore del servizio.

h) verde attrezzato.

Si intendono quelle aree di uso collettivo al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, gioco, etc.

Art.15 -DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- d) aree verdi di quartiere attrezzature per lo sport.

Art. 16 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI

Le aree per l'urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria da cedersi gratuitamente per le zone residenziali (o per le parti destinate a residenza nelle zone miste) vengono commisurate in base alla volumetria consentita dal Piano Regolatore Generale attribuendo ad ogni abitante insediabile 100 mc di volume vuoto per pieno.

Per le zone industriali e artigianali, queste aree vengono commisurate in base ad una percentuale dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti e per le attività direzionali e commerciali, in rapporto alla superficie lorda di pavimento o di vendita destinata a tali attività, in base alla legge n.10 del 28 gennaio 1977 ed al D.R. del 31.3.1977.

Art. 17 - RIPARTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuato, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alle superfici delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo, indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le proprietà indicate dal piano.

Art. 18 - ADEGUAMENTO DELLE LOTTIZZAZIONI AUTORIZZATE DAL CONSIGLIO COMUNALE

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguati alla presente normativa, fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 6.8.67 n.765 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 19 - ATTUAZIONE DEI PROGETTI E VARIANTI

Nessuna domanda per concessione di costruzione sui terreni interessati da iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che si stipulata la convenzione di cui all'art.11 e siano state rilasciate l'approvazione e l'autorizzazione di cui all'art.12.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione, le concessioni di costruzione per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in attuazione del progetto di lottizzazione devono essere richieste secondo la procedura prevista nel Regolamento Edilizio. I progetti esecutivi

di singoli edifici e delle opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche e architettoniche previste dal Piano di Lottizzazione approvato.

Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica devono essere preventivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo i casi di cui all'art.12 L.R.71/78.

Art.20 - STRALCIO DI EDIFICI DALLE AREE SOGGETTE AI PIANI ESECUTIVI

Nelle zone soggette a piano esecutivo, parzialmente edificate, è ammesso lo stralcio dei singoli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. o regolarmente autorizzati e delle relative aree di pertinenza catastale.

Nel caso di piano esecutivo di iniziativa privata, detto stralcio è consentito solo per gli edifici e le relative aree di pertinenza catastale appartenenti a proprietà diversa da quella del lottizzante.

Art. 21 - SANZIONI

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativi e nella relativa convenzione dà al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale la facoltà di revocare l'atto autorizzativi e di procedere all'esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per la zona, che siano resi necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

Art. 22 - CONCESSIONE EDILIZIA

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti Norme, non sia richiesto Piano Particolareggiato o di Lottizzazione, la realizzazione dei singoli interventi di cui all'art.4 delle presenti Norme e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione (art.4 sub 1) senza rilascio di autorizzazione comunale.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

TITOLO II - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

CAPO I

SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 23 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Art. 24 - EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivi: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 25 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone diverse è ammesso solo ove il trasferimento avvenga dalle zone di densità minore alle zone di densità maggiore, purchè non venga superata la volumetria totale corrispondente alla somma delle volumetrie consentite per le singole frazioni di lotto, limitatamente a destinazioni d'uso ammesse in entrambe le zone interessate dal trasferimento e nel rispetto delle prescrizioni della zona in cui viene trasferita la cubatura.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non aedificandi con vincolo registrato e trasferito a cura e spese del proprietario.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove

intendano costruire nuovi edifici, devono richiedere all'Amministrazione Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

Art. 26 - DESTINAZIONI DI ZONA

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

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle Norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio - tipologie vicinato, media e grande struttura -, (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'Urbanistica Commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, per pubblici spettacoli, ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, Sali di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e di servizi di interesse collettivo, anche privati, di carattere urbano e di quartiere.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature collettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I

NORMATIVA DI ZONA

Art.27- ZONA A DI INTERESSE STORICO e/o DI PARTICOLARE PREGIOARCHITETTONICO

Si tratta di area sviluppatesi in adiacenza dell'Antica Chiesa di S. Antonino e comprende la Chiesa Madre testimone di tessuto urbano di antica formazione di tipologia rurale ad una e due elevazioni.

Attività edilizia consentita:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia.

Strumento di attuazione:

- Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, previo nulla osta della competente Soprintendenza BB.CC.AA.

Destinazioni d'uso consentite :

- Residenziale; commerciale; studi professionali.

Prescrizioni particolari :

- Per gli interventi di straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le ricostruzioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare comunque l'altezza degli edifici circostanti. Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto delle Norme Tecniche per le costruzioni del D.M. 14/01/2008.
- Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo per il 60% della superficie coperta del piano di maggiore estensione, con imposta delle falde a non più di 50 cm. dall'estradosso

dell'ultimo solaio orizzontale, con pendenza massima non superiore al 35% ed altezza netta al colmo non superiore a ml. 2,70. I sottotetti come sopra realizzati saranno pertinenze non residenziali delle unità immobiliari sottostanti o a livello preesistenti ed a queste permanentemente collegate. Non sono ammessi timpani sui prospetti e variazioni di pendenza per ogni singola falda. Eventuali parti scoperte organicamente ed architettonicamente coerenti con la progettazione della complessiva copertura dovranno essere sistemate a verde.

- Sono consentiti variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.3 delle presenti norme.
- Nella presente zona omogenea è possibile, in caso di demolizioni e ricostruzioni, derogare all'obbligo dell'area a parcheggio così come previsto all'art.3 delle presenti Norme.
- Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Art. 28 - ZONE B1/a RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

Si tratta di aree, relative al nucleo principale, che hanno già esaurito in parte la loro capacità edificatoria.

Attività edilizia consentita:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione:

- Concessione Edilizia e/o Autorizzazione Edilizia

Indice di fabbricabilità fondiaria max : 5,00 mc./mq.

- Per lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120, la densità fondiaria max è di mc./mq. 9,00;
- per lotti di terreno aventi superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volumi massimo consentito è di mc. 1000.

Altezza e numero massimo dei piani:

- sarà minore o uguale a ml. 10,00 (tre elevazioni f t.).

Distanza dagli edifici:

- tra pareti finestrate, minima assoluta ml. 10,00.

Distanza dal ciglio stradale:

- non sono ammessi arretramenti rispetto agli allineamenti stradali preesistenti e comunque nel rispetto delle Norme Tecniche per le costruzioni del D.M. 14/01/2008.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: \geq ml. 5,00;
- pareti cieche: ml. 0,00 oppure \geq ml. 5,00;

Destinazioni d'uso consentite:

- residenziale; commerciale; studi professionali ed attività artigianali non moleste.
- Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art.27.
- Sono consentiti variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.3 delle presenti norme.
- Nella presente zona omogenea è possibile, in caso di demolizioni e ricostruzioni, derogare all'obbligo dell'area a parcheggio così come previsto all'art.3 delle presenti Norme.

Art. 29 - ZONE B1/b RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

Si tratta di aree parzialmente edificate del centro urbano e delle aree di frangia, in cui dovranno integrarsi funzioni miste commerciali e residenziali.

Attività edilizia consentita:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: Concessione Edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria max: 3,00 mc./mq.

- Per lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120, la densità fondiaria max è di mc./mq. 9,00;
- per lotti di terreno aventi superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Altezza e numero massimo dei piani:

- sarà minore o uguale a ml. 10,00 (tre elevazioni f.t.).

Distanza dagli edifici:

- tra pareti finestrate, minima assoluta ml. 10,00.

Distanza dal ciglio stradale: allineamento ai fabbricati preesistenti, o ml. 3,00 e comunque nel rispetto delle Norme Tecniche per le costruzioni del D.M. 14/01/2008.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: \geq ml. 5,00;
- pareti cieche: ml. 0,00 oppure \geq ml. 5,00;

Destinazioni d'uso consentite:

- Residenziale; Commerciale; Studi professionali ed attività artigianali non moleste.
- Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art.27.
- Sono consentiti variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.3 delle presenti norme.

Art. 30 - ZONE B2 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Aree di via Vanella - Mojo e marginali al perimetro urbano caratterizzate da struttura edilizia ed urbanistica non omogenea ed episodicamente degradata.

Attività edilizia consentita:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturandone, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione, nuova costruzione.

Strumento di attuazione: Concessione Edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria max: 3,00 mc./mq.

- Per lotti di terreno aventi superficie non superiore a mq. 120, la densità fondiaria max è di mc./mq. 9,00;
- per lotti di terreno aventi superficie compresa tra mq. 120 e mq. 200, il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Altezza e numero minimo dei piani:

- sarà inferiore o uguale a ml. 7,50 (due elevazioni f.t.).

Distanza dagli edifici :

- tra pareti finestrate, minima assoluta ml. 10,00.

Distanza dal ciglio stradale:

- allineamento ai fabbricati preesistenti, o ml. 3,00 e comunque nel rispetto delle Norme Tecniche per le costruzioni del D.M. 14/01/2008.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: \geq ml. 5,00;
- pareti cieche: ml. 0,00 oppure \geq ml. 5,00;

Distanza d'uso consentite:

- residenziale; commerciale ed attività artigianali non moleste.
- Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui all'art.27.
- Sono consentiti variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art.3 delle presenti norme.

Art. 31 - ZONE C1 SATURE

Sono zone territoriali già normate da piani di lottizzazione. In tali zone vigono le Norme di Attuazione allegate a detti piani approvati con delibera comunale.

Inoltre, fanno parte di tali zone omogenee quelle destinate per edilizia economica e popolare oggetto di programmi costruttivi già completati.

Art. 32 - ZONE C2 DI ESPANSIONE URBANA

Si tratta di aree marginali al perimetro urbano a ridosso del tessuto edilizio. Già aree di espansione del precedente P.d.F.

Strumento di attuazione:

- piano di lottizzazione esteso ad un'area di intervento non inferiore a mq. 5.000 o all'intero comparto così come individuata nella planimetria di P.R.G..

Nell'ambito della lottizzazione dovranno essere previste aree per servizi pubblici nella misura di 4,7 mq. per ciascun abitante da insediare, dei quali mq./ab. 3,00 per aree a verde attrezzato e mq./ab. 1,7 per parcheggi; questi ultimi in aggiunta alle superfici di cui all'art. 18 della legge 765/67 nonché dall'art. 2 della legge 122/89.

Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,00 mc./mq.

Altezza e numero massimo dei piani: ≤ ml. 7,50 (due elevazioni f.t.).

Distanza dagli edifici:

- tra pareti finestrate, minima assoluta ml. 10,00.

Distanza dal ciglio stradale: ml. 5,00.

Distanza dai confini:

- pareti finestrate: ≥ ml. 5,00;
- pareti cieche: ml. 0,00 oppure ≥ ml. 5,00;

Destinazioni d'uso consentite:

– residenziale.

Art.33 -ZONE D TERRITORIALI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Si tratta di parte di territorio comunale, esterno al nucleo urbano, destinata ad insediamenti produttivi (artigianali ed agricoli).

Strumento di attuazione:

- piano particolareggiato di attuazione esteso all'intera zona così come individuata nella planimetria di P.R.G. nel rispetto dei seguenti parametri.

Rapporto di copertura max: 45%

Altezza massima: ml. 7,50 (ad eccezione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici).

Spazi per servizi: nella misura di cui alla L.R. n.78/76, così come sono da applicare le prescrizioni di cui all'art.5 D.M. 2/4/1968.

I parametri relativi agli interventi nei singoli lotti verranno definiti in sede di piano particolareggiato.

Art. 34 - ZONE E1 TERRITORIALI AGRICOLE

Comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole e di pascolo, ivi comprese le aree improduttive.

Sono ammessi soltanto edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. A tali residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola, la cui superficie coperta non sia maggiore dello 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi ml. 4,00.

Strumento di attuazione: concessione edilizia.

Indice di fabbricabilità fondiaria max - per la residenza: 0,03 mc./mq.

Altezza e numero massimo dei piani: ≤ ml. 7,00 (due piani f.t.).

Distanza dai confini: ≥ ml. 7,50;

Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni:

a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per

- l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a ml. 20,00;
 - c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
 - d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
 - e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976, n. 78. I fondi e gli appezzamenti anche inedificabili, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico di zona, restano inedificabili anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.
 - f) Ai fini dei rapporti di pertinenzialità planivolumetrici si possono ritenere concorrenti alla superficie fondiaria tutte le particelle di fondi agricoli insistenti nella medesima zona E1, di proprietà della medesima ditta e costituenti un'unica azienda funzionale dimostrabile, anche se non fra esse confinanti ma distanti non più di ml. 100,00.

Art. 35 - ZONE E2 TERRITORIALI AGRICOLE CON VINCOLO FIERISTICO

Comprendono quelle aree destinate ad attività agricole, a pascolo o improduttive, così come individuate nelle planimetrie di P.R.G., sottoposte a "vincolo fieristico".

Tali aree sono inedificabili e restano disponibili per tutte le attività connesse all'espletamento della Fiera e dei festeggiamenti che si svolgono nel Comune ogni mese di settembre.

Non sono ammessi impianti e manufatti che non abbiano le caratteristiche della precarietà; l'eventuale loro permanenza in sito deve essere limitata nel tempo e preventivamente autorizzata dal Sindaco. Qualsiasi attività o intervento atto a mutare le caratteristiche naturali dell'area, ivi compresa la piantumazione di alberi, la variazione di coltura, l'apposizione di recinzione ecc. è subordinata ad autorizzazione da parte dell'Organo Comunale competente.

Art. 36 - ZONE F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Attrezzature esistenti.

Comprendono i servizi pubblici e le rispettive aree di pertinenza.

In tali zone è sempre consentita la demolizione e ricostruzione con la conservazione dei volumi esistenti. Nella ipotesi di cambio di destinazione, salvo eventuali deroghe, si

applicano le norme specifiche previste per le attrezzature.

Attrezzature di interesse comune.

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, scuole, religiose, etc.) sono utilizzate nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 3 mc./mq.;
- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- l'altezza dei fabbricati è libera;
- l'arretramento minimo dai confini è di 5.00 mt.;
- l'arretramento dai cigli stradali è di 5.00 mt.;

L'edificazione è soggetta all'attestazione di conformità della opera al P.R.G., rilasciata dal Sindaco, nonché alla rispondenza di quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 78/76.

Giardini, verde pubblico ed impianti Sportivi.

Nelle zone destinate a verde pubblico e giardini, di interesse prettamente urbano, è consentita la realizzazione di strutture occasionali, quali teatri all'aperto, e per il gioco dei bambini.

Le zone per gli impianti sportivi, sono destinate al gioco ed allo sport di fruizione anche sovracomunale.

In tali zone l'edificazione delle opere indispensabili all'esercizio delle attività sportive (locali igienici, spogliatoi, magazzini, depositi attrezzi, biglietteria, ecc.) è disciplinata dalle disposizioni e gli indirizzi determinati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle leggi vigenti.

Le aree a verde pubblico non attrezzate sono quelle intercluse in piccole dimensioni nella rete infrastrutturale (isole verdi sparti traffico) o costituenti necessario ampliamento della visuale in corrispondenza di particolari situazioni stradali. In tali zone non sono ammesse costruzioni fuori terra di alcun genere, nemmeno a carattere provvisorio.

Art. 37 - AREE G1 DI RISPETTO

Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade esterne al perimetro urbano, del cimitero e del depuratore. Tali aree sono inedificabili e sono ammesse esclusivamente recinzioni, opere di infrastrutturazione del territorio, impianti tecnologici a rete, a servizio dell'agricoltura, recupero e manutenzione degli edifici esistenti.

Deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976 n. 78.

Art. 38 - AREE G2 DI RISPETTO FERROVIARIO

Sono aree di rispetto a protezione della linea ferroviaria. In tali zone è fatto divieto di costruire o ricostruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml.30,00, dal limite della più vicina rotaia. Qualora la sicurezza pubblica, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle FF.SS. riduzioni alle suddette distanze così come previsto dall'art.5 legge 12 novembre 1968, n.1202 ed art.60 D.P.R. 11 luglio 1980, n.753.

Art. 39 - AREE G3 DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono aree sottoposte vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

Art. 40 - AREE G4 - G5 DI RISERVA

Sono aree di riserva naturale orientata, per la conservazione dell'ambiente naturale, nella quale sono consentiti interventi colturali, agricoli e silvo-pastorali, purché non in contrasto con la conservazione dell'ambiente naturale.

Tali zone sono sottoposte alle prescrizioni di cui all'art.7 L.R.9 agosto 1988, n.14.

TITOLO IV - REGIME VINCOLISTICO SOVRAORDINATO

CAPO I

AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 41 - DEFINIZIONE

Questi ambiti territoriali inglobano le aree soggette a tutela e salvaguardia per il rispetto delle risorse naturali e dei beni paesaggistico-ambientali conseguenti al rispetto delle vigenti norme di legge in materia di regime vincolistico sul territorio e, in parte, dettate da una puntuale analisi morfologica e orografica dello stesso e dall'intento di preservarne il paesaggio storicizzato rurale della piana e delle colline. In tali ambiti, ai sensi della legge 431/85, è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nella considerazione che l'insieme dei beni in oggetto costituisce un patrimonio non solo naturale ma anche culturale e come tale meritevole di tutela e di valorizzazione.

In essi sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, purché gli stessi non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 42 - CRITERI DI INTERVENTO NELLE ALTRE AREE CON VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Le altre aree con vincoli di tutela e salvaguardia sono :

- quelle ove ricadono le sorgenti ed i pozzi per l'approvvigionamento idro-potabile e le relative fasce di rispetto;
- le aree vincolate ai sensi della L. n. 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali;
- le aree sottoposte a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi della L. n.1089/39;
- le aree vincolate ai sensi della L. n.431/85 sulle disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- le aree vincolate ai sensi della L. R. n.78/76, art. 15;
- alvei ed impluvi dei torrenti e corsi d'acqua ;
- sentieri, mulattiere, strade vicinali;
- le aree perimetrate dal P.R.G. con queste finalità.

Art. 43 - ZONE DI RISPETTO PER USO IDRICO

Nelle aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti le cui acque sono di consumo umano ed individuate negli elaborati grafici, ai sensi dell' art. 6 del DPR 236/88 e s.m.i., è vietato l'esercizio delle attività in esso indicate. Le destinazioni relative sono confermate salvo le limitazioni di cui all' art. 94 del D.lgs. 152/2006.

Art. 44 - CRITERI DI INTERVENTO NELLE AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per le parti di territorio comunale sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi dell' art. 1, L.3267/23, e riportate nelle tavole di analisi del P.R.G., l'utilizzazione delle aree è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) deve essere richiesto nulla osta preventivo all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che autorizza le opere e le trasformazioni previste qualora queste comportino movimenti di terreno;
- b) è imposto il divieto assoluto di operare tagli delle essenze arboree e arbustive presenti senza un contestuale impianto di nuove essenze arboree, di opere di bonifica e sistemazioni forestali o di riconversione colturale compatibile.

Art.45 -PIANO STRAORDINARIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I)

Nelle aree individuate dal Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico, emanato dall'Assessorato Regionale TT.AA. il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, delle autorizzazioni alla esecuzione delle Opere di Urbanizzazione dei Piani attuativi del PRG nonché qualsiasi attività che preveda trasformazioni ed uso del territorio comunale, restano subordinate allo scrupoloso rispetto di quanto previsto dal D.A. n. 298/41 del 4/7/2000 così come modificato dal D.A. n. 177 del 5/4/2002. L'indice di edificabilità delle aree interessate dal suddetto Piano Straordinario, così come perimetrato nelle tavole del PRG, potrà comunque essere utilizzato trasferendo il volume assentibile nelle aree contigue non soggette a vincolo.

Il centro abitato di Mojo Alcantara ricade interamente all'interno del bacino del Fiume Alcantara (096).

Art. 46 -LINEE GUIDA DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Le aree e gli ambiti del territorio comunale interessate dal presente titolo sono inoltre tutelate

e salvaguardate secondo gli indirizzi emanati dalle Linee Guida del PTPR così come sancito al titolo II - indirizzi per sistemi e componenti - delle stesse. In dettaglio il PRG tutela e salvaguardia secondo tali indirizzi:

1. Relativamente ai sistemi naturali e abiotici attraverso la individuazione delle aree a pericolosità geologica così come individuati negli elaborati di progetto;
2. relativamente ai bacini idrogeologici definiti dalla Fiumara Alcantara per il quale sono individuati le aree di riserva in cui il PRG limita il peso antropico al fine di conservare i caratteri naturalistici degli alvei e delle aree contestuali di rispetto ai bacini stessi così come indicati ai sensi della legge 431/85 e smi. In particolare nelle fasce di rispetto dei 150 mt è vietato realizzare discariche, eseguire movimenti di terra che ne alterino l'andamento orografico ad eccezione delle opere finalizzate al recupero ambientale; è vietato inoltre modificare il regime dei corsi d'acqua. In tali ambiti sono vietate inoltre tutte e altre attività che contrastino i principi di tutela di cui al titolo II capo I delle linee guida del PTPR.
3. Relativamente ai complessi Biotopi il PRG indica le aree di riserva naturale così come individuato negli elaborati grafici in scala 1/2.000 un complesso naturalistico comprendente un sistema di biotopi contestuali al Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) secondo i principi di cui all'art. 11 degli indirizzi di cui al PTPR.
4. relativamente alla vegetazione ed in particolare le parti del territorio individuate dagli elaborati grafici come ambiti del verde agricolo per i quali, oltre alle norme specifiche di cui alle presenti Norme, sono prescritte le tutele e le azioni di cui al titolo II capo III delle linee guida del PTPR.
5. Relativamente al sistema antropico il PRG individua nell'ambito del centro urbano, il centro storico tutelato come zone omogenee A. All'interno di tale zona sono osservati i principi di tutela e salvaguardia dei valori testimoniali urbanistici ed edilizi così come indicati al titolo II capo III artt, 14 e 15 delle linee guida del PTPR.

Art. 47 - SITI D'IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)

Sul territorio comunale sono presenti siti riportati nell'elenco della rete natura 2000 ed individuati con i codici ITA 030036 - Riserva naturale del Fiume Alcantara - In tale sito viggono le norme di tutela e salvaguardia così come indicate nel Decreto rilasciato dal Dirigente Responsabile del servizio 2 VAS - VIA ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.357/97 e successive modifiche ed integrazioni relativo al P.R.G. sui siti della Rete Natura 2000.

TITOLO V - PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE (PUC)

CAPO I

CORRISPONDENZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ALLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Art. 48 - CRITERI GENERALI ED INDIRIZZI LEGISLATIVI

- Con la **legge Regionale n.28/99** e le relative Direttive di Esecuzione (DPRS 11.07.2000), viene prescritto che i Comuni da un lato devono salvaguardare le attività commerciali nelle aree centrali e, dall'altro, procedere alla formazione di poli commerciali extraurbani. Occorre dunque che negli strumenti urbanistici generali ed attuativi siano introdotti i parametri specifici per l'esercizio dell'attività commerciale ed individuare, in particolare, delle aree in cui poter consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in guisa che gli strumenti urbanistici rendano possibili le previsioni formulate per l'attività commerciale attraverso l'apposito piano comunale.

- Il Decreto Presidenziale 11 luglio 2000, adottato in attuazione della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, disciplina le modalità di programmazione della rete distributiva che si attiene ai criteri e agli obiettivi stabiliti dall'articolo 5, comma 1, della stessa legge regionale, e, in particolare, persegue le seguenti finalità:

- a) favorire la realizzazione di una rete distributiva efficiente, adeguatamente collegata con le altre funzioni di servizio al consumatore;
- b) assicurare, nell'individuare i limiti di presenza delle medie e grandi strutture di vendita, il rispetto della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse forme distributive e la pluralità delle insegne;
- c) valorizzare le potenzialità delle attività commerciali ai fini della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare relativamente ad aree degradate;
- d) preservare i centri storici, mantenendone le caratteristiche morfologiche e tutelandone il patrimonio artistico e ambientale;
- e) salvaguardare la presenza di un'offerta commerciale nei piccoli Comuni montani e rurali;

f) favorire il recupero di piccole e medie imprese, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali;

g) riconoscere priorità alle domande di aperture, ampliamento e trasferimento di medie e grandi strutture di vendita che prevedano la concentrazione di preesistenti esercizi commerciali con l'impegno di assumerne il personale.

- Per quanto di competenza del Comune, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, lo strumento urbanistico generale ed attuativo deve individuare:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;

c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

- Il Comune, nel proprio strumento urbanistico e nel regolamento, articola le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nonché alle specificazioni contenute nel provvedimento DPRS 11.07.2000. .

I settori e raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

a) SETTORE ALIMENTARE

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

b) SETTORE NON ALIMENTARE

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima; gli articoli di abbigliamento e calzature per bambini oltre i 3 anni di età), calzature;

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

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono le seguenti:

a) **esercizi di vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

b) **medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

c) **grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita a seconda delle classi demografiche dei Comuni.

- **Per popolazione residente** si intende quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.

- **Per superficie di vendita** di un esercizio commerciale si intende, (ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28), la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili. (Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti), nonché gli spazi di "avancassa".

– Nel definire le scelte di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti al settore commerciale il Comune persegue gli obiettivi specifici della promozione delle componenti produttive del territorio, dell'integrazione e riqualificazione socio-economica degli insediamenti produttivi e residenziali, del miglioramento della qualità urbana e del servizio commerciale e si attengono agli indirizzi volti a conseguire un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva definiti nei punti successivi con riferimento ai diversi ambiti territoriali.

– Nei centri storici e/o nelle altre aree urbane di consolidata presenza commerciale vanno perseguiti gli obiettivi della riqualificazione e salvaguardia del tessuto urbano di antica origine, del consolidamento e qualificazione della capacità attrattiva, della funzione aggregativa e di vivibilità dell'area, contribuendo ad eliminare fenomeni di degrado e di abbandono. Per conseguire tali obiettivi si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

a) incentivare processi di qualificazione di area volti al rafforzamento della funzione della struttura urbana centrale, la sua dotazione di servizi e di attrezzature in modo da migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione e l'efficacia delle attività delle imprese commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande;

b) programmare lo sviluppo e la qualificazione del piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare puntando a potenziarne l'integrazione e la concentrazione in centri commerciali locali urbani e gallerie commerciali pluripiano, favorendo la continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti delle strade commerciali, anche attraverso apposite normative urbanistiche di controllo dei cambi di destinazione d'uso;

c) potenziare la gamma dei servizi culturali, artigianali, di ritrovo e intrattenimento, ristoro e svago, quali ulteriori componenti dell'attrattività dell'area;

d) qualificare la presenza del commercio su aree pubbliche, valorizzando in particolare il ruolo polarizzante dei mercati coperti e di altre aree attrezzate nelle parti attualmente degradate del tessuto urbano centrale e della periferia urbana anche con la funzione di attrazione turistica;

e) prevedere l'inserimento di medie e/o grandi strutture, centri commerciali locali urbani e gallerie commerciali pluripiano, di norma nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana, piani di recupero o altri piani urbanistici attuativi o attraverso appositi Progetti di valorizzazione commerciale o di marketing urbano, secondo modalità e in localizzazioni che siano sinergiche con la rete distributiva preesistente;

f) favorire l'accessibilità dell'area con i mezzi pubblici e comunque secondo modalità compatibili con la struttura insediativa, realizzando adeguati parcheggi e provvedendo allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo.

- Nelle aree di consolidata presenza commerciale della periferia urbana, considerate come risorsa indispensabile per il miglioramento della vita sociale dei quartieri e per la prevenzione dei fenomeni di degrado, va perseguito l'obiettivo della qualificazione e del potenziamento degli assi commerciali e dei nuclei di servizio esistenti. Per conseguire tale obiettivo si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

a) integrare e completare la gamma dei servizi lungo gli assi commerciali esistenti;

b) prevedere la presenza di medie strutture di vendita e di centri commerciali locali urbani, privilegiando la razionalizzazione e l'ampliamento di medie strutture esistenti e favorendo in generale operazioni di ammodernamento delle strutture esistenti e comunque l'insediamento delle medie strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture;

c) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali

presenti;

d) migliorare l'assetto e l'arredo di piazze, strade commerciali, isole pedonali, ovvero creare nuove aree qualificate di aggregazione urbana e per il commercio su aree pubbliche.

Art. 48.1 - DIRETTIVE SPECIFICHE COMUNALI

- Nel Comune di **Mojo Alcantara**, (centro di minore consistenza demografica, in particolare montano e rurale, distante dai maggiori poli di servizi), l'obiettivo specifico da perseguire consiste nella creazione di una rete di empori commerciali integrati con essenziali funzioni di presidio e valorizzazione del territorio, perseguendo il mantenimento dei nuclei di servizio esistenti, potenziandoli, e la creazione di centri polifunzionali di servizio di media struttura di vendita.

Per conseguire tale obiettivo si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

a) favorire la persistenza e il consolidamento dei nuclei di servizio esistenti, inserendo nuove opportunità urbanistiche volte alla qualificazione della presenza di attività commerciali ed al riequilibrio funzionale del intero territorio comunale;

b) nei casi di carenza di servizi commerciali per i beni di prima necessità prevedere la formazione di servizi commerciali polifunzionali, comprendenti anche altri servizi di pubblica utilità;

c) prevedere aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche;

d) consolidare e rafforzare i processi di valorizzazione del territorio rurale, mediante la realizzazione di servizi di promozione e di attrezzature per il sostegno e la commercializzazione delle produzioni tipiche locali.

e) Salvaguardare, reiterare e potenziare l'evento "**Fieristico**" locale ormai patrimonio della tradizione etnico storico del Comune.

- Stante quanto già Normativamente rilevabile dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione, nonché dalle specifiche Norme Settoriali Vigenti, la zona "**D**" individuata nel P.R.G. del **Comune di Mojo Alcantara**, con destinazione d'uso "per attività artigianali, commerciali ed agricoli", data la loro dimensione soddisfano appieno le esigenze poste dalla legge, per evitare il crearsi di situazioni di monopolio sul mercato immobiliare e di contrastare il formarsi di rendite di posizione ed inoltre hanno le seguenti caratteristiche:

non presentano impedimento o vincoli alla urbanizzazione; sono servite da idonea viabilità sì da poter essere facilmente raggiunte; consentono la realizzazione di quelle attrezzature di contorno delle attività commerciali che ne completano l'assetto e ne favoriscono l'afflusso;

presentano un andamento orografico non acclive.

- Si ritiene infine opportuno precisare che per tale zona inerentemente la destinazione d'uso commerciale devono essere introdotte le misure relative alle dotazioni minime di aree destinate a parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali per la clientela, ottemperando ai seguenti criteri Normativi:

1. Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5 x 4,8.

La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; devono trovarsi all'interno di recinzioni, e le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

- I parcheggi pertinenziali nel caso di **nuove edificazioni** nell'ambito di altre zone (B o C) sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

3. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G.

4. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

Lo strumento urbanistico comunale stabilisce le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

- a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima 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 richiesta una dotazione di mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- f) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), ed e) di cui sopra;
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la

clientela è prevista in mq. 1,00 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali.

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

5. Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggio.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, il Comune può richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiori a quelle indicate sopra (punto 4), nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

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

c) nel caso la realizzazione di centri commerciali al dettaglio nei centri storici e/o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale determini dei flussi di traffico aggiuntivo.

Nei casi delle lettere a), b) e c) sopra indicati il Comune può richiedere in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

6. Posti per motocicli e biciclette.

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale può prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare

riferimento alle medie strutture di vendita.

7. Regolamentazione delle aree di sosta.

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

Il Comune, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico, devono considerare che per la vitalità del commercio nel centro storico e nei luoghi del commercio in generale deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per breve durata.

In tali ambiti territoriali le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

In alternativa il Comune, nel proprio strumento urbanistico generale o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.

INDICE

TIPOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - FINALITÀ DELLE NORME

pag.3

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

pag.3

Art. 2.1 - Deroghe

pag.3

Art. 2.2 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso

pag.3

Art. 3 - PARCHEGGI PRIVATI

pag.4

Art. 4 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

pag.4

Art. 4.1 - Manutenzione ordinaria

pag.4

Art. 4.2 - Straordinaria manutenzione

pag.4

Art. 4.3 - Restauro e risanamento conservativo

pag.4

Art. 4.4 - Ristrutturazione edilizia

pag.5

Art. 4.5 - Nuova costruzione

pag.5

Art. 4.6 - Ristrutturazione urbanistica

pag.6

Art 5 - NORME PARTICOLARI PER OPERE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE RESTAURO
CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

pag. 6

Art. 6 - SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE LIBERE

pag. 6

CAPO II

NORME PROCEDURALI

Art. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	
pag.7	
Art. 8 - PIANI ESECUTIVI	
pag.7	
Art. 9 - STUDI GEOTECNICI	
pag.7	
Art. 10 - LOTTIZZAZIONE	
pag.8	
Art. 11 - DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE	
pag.8	
Art. 12 - CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONI	
pag.10	
Art. 13 - AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE	
pag.11	
Art. 14 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
pag.11	
Art. 15 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
pag.13	
Art. 16 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI	pag. 14
Art. 17 - RIPARTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.14
Art. 18 - ADEGUAMENTO DELLE LOTTIZZAZIONI AUTORIZZATE DAL CONSIGLIO COMUNALE	pag.14
Art. 19 - ATTUAZIONE DEI PROGETTI E VARIANTI	
pag. 14	
Art. 20 - STRALCIO DI EDIFICI DALLE AREE SOGGETTE AI PIANI ESECUTIVI	pag.15
Art. 21 - SANZIONI	
pag.15	
Art. 22 - CONCESSIONE EDILIZIA	pag.15

TITOLO II - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI
CAPO I
SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 23 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE
pag.16

Art. 24 - EFFICACIA DELLE NORME DEL P.R.G.
pag.16

Art. 25 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE
pag.16

Art. 26 - DESTINAZIONI DI ZONA
pag.17

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
CAPO II
NORMATIVA DI ZONA

Art. 27 - ZONA A DI INTERESSE STORICO e/o DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO A pag.18

Art. 28 - ZONE B1/a RESIDENZIALI DI SATURAZIONE
pag.19

Art. 29 - ZONE B1/b RESIDENZIALI DI SATURAZIONE
pag.20

Art. 30 - ZONE B2/a RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
pag.21

Art. 31 - ZONE C1 SATURE
pag.22

Art. 32 - ZONE C2 DI ESPANSIONE URBANA
pag.22

Art. 33 - ZONE D TERRITORIALI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI DI ESPANSIONE pag.23

Art. 34 - ZONE E1 TERRITORIALI AGRICOLE
pag.23

Art. 35 - ZONE E2 TERRITORIALI AGRICOLE CON VINCOLO FIERISTICO
pag.24

Art. 36 - ZONE F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE
pag.24

Art. 37 - AREE G1 DI RISPETTO
pag.25

Art. 38 - AREE G2 DI RISPETTO FERROVIARIO

pag.25

Art. 39 - AREE G3 DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

pag.26

Art. 40 - AREE G4 - G5 DI RISERVA

pag.26

TITOLO IV - REGIME VINCOLISTICO SOVRAORDINATO
CAPO I
AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 41 - DEFINIZIONE

pag.27

Art.42- CRITERI DI INTERVENTO NELLE ALTRE AREE CON VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

pag.27

Art. 43 - ZONE DI RISPETTO PER USO IDRICO

pag.27

Art. 44 - CRITERI DI INTERVENTO NELLE AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO pag.28

Art. 45 - PIANO STRAORDINARIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Art. 46 - LINEE GUIDA DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Art. 47 - SITI D'IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) pag.29

TITOLO V - PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE (PUC)
CAPO I
CORRISPONDENZA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ALLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Art. 48 - CRITERI GENERALI ED INDIRIZZI LEGISLATIVI

pag.30

Art. 48.1 - DIRETTIVE SPECIFICHE COMUNALI

pag.34