

# Città di Erice

(PROVINCIA DI TRAPANI)

Settore VII° - Urbanistica

## **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **Z.F.U.**

**ZONA FRANCA URBANA**

**ADEGUATA AL D.D.G. N. 95 DEL 22 APRILE 2015**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



**TAVOLA**

# **4.1**

# **Def**

**DATA**

\_\_\_\_\_

**AGGIORNAMENTI**

\_\_\_\_\_

**PROGETTISTI:**

Arch. Francesco Tranchida

**VISTI**



## Sommario

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 1	P.R.G. (Z.F.U.) e trasformazione del territorio	2
Art. 2	Leggi di salvaguardia	2
Art. 3	Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione	2
Art. 4	Concessioni ed autorizzazioni	2
Art. 5	Regolamento Edilizio	2
<b>TITOLO II</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>3</b>
Art. 6	Modalità di attuazione del P.R.G. (Z.F.U.)	3
Art. 7	Piani di Lottizzazione (P.di L.) - Comparto di Attuazione	4
Art. 8	Contratti di Quartiere	8
Art. 9	Disciplina dei parcheggi	8
<b>TITOLO III</b>	<b>TERMINI SPECIFICI E DI USO CORRENTE</b>	<b>11</b>
Art. 10	Definizione dei parametri edilizi	11
Art. 11	Definizione dei parametri urbanistici	20
Art. 12	Applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici	22
Art. 13	Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi	23
Art. 14	Visuale libera	26
Art. 15	Opere minori	26
Art. 16	Destinazioni d'uso	27
<b>TITOLO IV</b>	<b>INTERVENTI</b>	<b>28</b>
Art. 17	Definizioni degli interventi edilizi	28
Art. 18	Manutenzione ordinaria	30
Art. 19	Manutenzione straordinaria	30
Art. 20	Restauro e risanamento conservativo	31
Art. 21	Restauro ( <i>Scientifico</i> )	31
Art. 22	Ristrutturazione edilizia (con vincolo parziale)	32
Art. 23	Ristrutturazione edilizia (senza incremento di Superficie utile)	33
Art. 24	Ristrutturazione edilizia (con incremento di Superficie utile limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici)	33
Art. 25	Ristrutturazione edilizia (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%)	33
Art. 26	Ristrutturazione edilizia (ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona)	34
Art. 27	Demolizione e ricostruzione (con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente)	34
Art. 28	Demolizione e ricostruzione (con incremento di Superficie utile compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate)	34
Art. 29	Demolizione e ricostruzione (con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici)	34
Art. 30	Ampliamento con incremento di Superficie utile maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona	35
Art. 31	Nuovo impianto	35
Art. 32	Ristrutturazione urbanistica	35
Art. 33	Demolizioni	36
Art. 34	Mutamento della destinazione d'uso	36
<b>TITOLO V</b>	<b>DISCIPLINA DEL TERRITORIO ZONE, SOTTOZONE, AREE</b>	<b>37</b>
Art. 36	Zone territoriali omogenee	37
Art. 37	Sottozona A2. <i>Nuclei Storici</i>	38
Art. 38	Sottozona A3. <i>Edifici di Pregio Storico</i>	39
Art. 39	Sottozona A4. <i>Beni Isolati</i>	40
Art. 40	Sottozona B1. <i>Densità edilizia fondiaria 3,50 mc/mq</i>	40
Art. 41	Sottozona B2. <i>Densità edilizia fondiaria 3,00 mc/mq</i>	43
Art. 42	Sottozona B3. <i>Densità edilizia fondiaria 1,50 mc/mq</i>	45
Art. 43	Sottozona B4. <i>Ex zona "B" del PdF – Satura (Cassato)</i>	47

Art. 44	Sottozona C1 <i>San Cusumano (densità edilizia territoriale 0,85 mc/mq)</i> .....	47
Art. 45	Sottozona C1bis <i>San Cusumano (densità edilizia territoriale 0,75 mc/mq)</i> .....	50
Art. 46	Zona di Edilizia Economica e Popolare <i>Zone PEEP esistenti</i> .....	52
Art. 46bis	Zona di Edilizia Economica e Popolare <i>Zona PEEP in progetto</i> .....	52
Art. 47	Sottozona D3. Attività Commerciali di vendita al dettaglio .....	53
Art. 48	Sottozona D4. Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali .....	54
Art. 49	Zona T - Attività turistiche - ricettive .....	54
Art. 50	Sottozona T1 <i>Aree per attività produttive turistico-alberghiere</i> .....	54
Art. 51	Sottozona T3 <i>Zona per attività e servizi complementari al turismo</i> .....	55
Art. 52	Sottozona T4 Aree attrezzate per la diretta fruizione del mare.....	56
Art. 53	<i>Zona Ecologica FC-1 ed FC-2 (Fascia costiera)</i> .....	57
Art. 54	Zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale .....	58
Art. 55	Zona R Aree vincolate, Fasce e zone di rispetto .....	64
<b>TITOLO VI</b>	<b>DISCIPLINA DEL TERRITORIO - SCHEMI GUIDA E NORMA DISEGNATE -</b> .....	<b>67</b>
Art. 56	Schema guida – definizione .....	67
Art. 57	Norma disegnata – definizione .....	68
Art. 58	Definizione Interventi e Comparti edificatori .....	68
Art. 59	Schemi guida e norme disegnate in Z.F.U. ....	69
Art. 60	Norma disegnata 3.1: <i>La litoranea</i> .....	69
Art. 61	Norma disegnata 5.1: <i>Porta San Giuliano</i> .....	74
<b>TITOLO VII</b>	<b>DISCIPLINA DELL'EDILIZIA COMMERCIALE</b> .....	<b>78</b>
Art. 62	Definizioni e ambito di applicazione .....	78
Art. 63	Tipologie fondamentali degli esercizi commerciali .....	80
Art. 64	Rilascio autorizzazione per medie strutture di vendita .....	81

VARIANTE AL P.R.G

Z.F.U.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



# **Titolo I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### **P.R.G. (Z.F.U.) e trasformazione del territorio**

- 1 - Il P.R.G. (Z.F.U.) promuove, coordina e governa, in modo diretto e indiretto, il processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi.
- 2 - Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento, di demolizione, di trasformazione degli usi, nonché la realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comporti una modifica del territorio.
- 3 - Il P.R.G. (Z.F.U.) definisce criteri e procedure anche per interventi ed attività sottoposte per legge a semplice autorizzazione.

### **Art. 2**

#### **Leggi di salvaguardia**

- 1 - Dall'adozione del P.R.G. (Z.F.U.) si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni, e della L.R. 71/78 modificata.

### **Art. 3**

#### **Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione**

- 1 - I Piani urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata) approvati alla data di adozione della variante al P.R.G. (Z.F.U), rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia.
- 2 - In caso di previsioni della variante al P.R.G. (Z.F.U) difformi rispetto ai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali Piani. Analogamente dicasi per i Piani attuativi già completati alla data di adozione della variante al P.R.G. (Z.F.U).

### **Art. 4**

#### **Concessioni ed autorizzazioni.**

- 1 - Le Concessioni e le Autorizzazioni edilizie rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione della variante al P.R.G. (Z.F.U), rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme tecniche di attuazione urbanistica, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

### **Art. 5**

#### **Regolamento Edilizio**

- 1 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione Urbanistica redatte per la variante al P.R.G. (Z.F.U) si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- 2 - In caso di contrasto, od anche di semplici difformità di definizioni, prevalgono comunque, per l'area interessata dalla Zona Franca Urbana, le presenti Norme.



## **Titolo II**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **Art. 6**

##### **Modalità di attuazione del P.R.G. (Z.F.U.)**

- 1 - Il Piano Regolatore Generale Comunale nella Zona Franca Urbana si attua per mezzo di Interventi Preventivi e con Interventi Edilizi Diretti (IED).
- 2 - L'Intervento Preventivo si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e/o dalle norme del P.R.G. (Z.F.U.) e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRG e il progetto esecutivo. Sono Interventi Preventivi attuabili all'interno della Z.F.U., a titolo esemplificativo, i seguenti:
  - i Piani Particolareggiati Esecutivi (P.E.), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150. Legge urbanistica e disposizioni generali;
  - i Piani di Recupero Urbano (P.R.), ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457. Norme per l'edilizia residenziale;
  - i Piani di Lottizzazione (P.di L.) convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765. Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
- 3 - L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si applica con il rilascio di concessioni edilizie nei casi per i quali non sia obbligatorio l'intervento preventivo di cui al precedente comma 2 e come meglio sarà specificato successivamente.
- 4 - Qualsiasi opera edilizia e di urbanizzazione, pubblica o privata, consentita dagli strumenti di attuazione indicati nei commi precedenti deve essere autorizzata in conformità alla vigente legislazione di governo del territorio.
- 5 - La concessione edilizia sarà rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune al quale va inoltrata la relativa richiesta di autorizzazione, ovvero nei casi di richieste di attività produttive, la concessione edilizia sarà rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, nell'ambito dell'atto unico autorizzatorio.
- 6 - Sono strumenti procedurali dell'azione amministrativa di sviluppo ovvero strumenti operativi di programmazione economica e territoriale, attuati mediante progetti unitari di interesse pubblico, di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città, a titolo esemplificativo, i seguenti:
  - *Contratti di Quartiere*, D.M. LL.PP. 22 ottobre 1997. Realizzazione di interventi sperimentali di edilizia sovvenzionata;
  - *PRUSST* – Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio. D.M. LL.PP. 8 ottobre 1998. Realizzazione di infrastrutture quali occasioni per la creazione di sviluppo a scala territoriale;
  - *Sovvenzioni Globali*. Deliberazioni CIPE del 16 marzo 1994 e dell'8 agosto 1995. Azioni multiregionali e di singole regioni;
  - *STU* – Società di Trasformazione Urbana, art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
  - *Programmazione Negoziata*: Intese di Programma, Accordi di Programma, Contratti di Programma, Patti Territoriali, previste dall'art. 1 della legge 7.4.1995 n. 104 e dall'art. 8 della legge 8 agosto 1995 n. 341;

- *PIT* - Progetto Integrato Territoriale definito dal Dipartimento delle Politiche di Sviluppo e Coesione nel documento "Progetti Integrati Territoriali. Orientamenti per le Regioni" e dal Ministero del Tesoro nelle "Linee Guida su programmazione e valutazione ex ante" coerentemente con la Delibera CIPE del 14 maggio 1999 e con il Programma Operativo della Regione Siciliana e relativo Complemento di Programmazione per il periodo 2000/2006.
- *LEADER*, programma d'iniziativa comunitaria volto allo sviluppo delle aree rurali;
- *URBAN*, programma d'iniziativa comunitaria volto a promuovere uno sviluppo urbano sostenibile tramite la rivitalizzazione economica e sociale delle città e delle zone adiacenti;
- *EQUAL*, programma d'iniziativa comunitaria volto a promuovere nuove pratiche di lotta alle discriminazioni e alle disuguaglianze di ogni tipo nel mercato del lavoro, tramite forme di cooperazione transnazionale.

## **Art. 7**

### **Piani di Lottizzazione (P.di L.) - Comparto di Attuazione**

1 - Le presenti Norme e gli Elaborati Grafici del P.R.G. definiscono ed individuano i casi di attuazione attraverso i Piani di Lottizzazione (P.di L.) convenzionata, di cui all'art.10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

2 - È facoltà del Comune di Erice, in sede di Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) o attraverso Deliberazione Consiliare, adottare tali strumenti sottoforma di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui alla L.R. 71/78 modificata.

3 - Il P.R.G. definisce i criteri ed i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei Piani Particolareggiati; tali contenuti sono prescrittivi, salvo diversa esplicita indicazione delle presenti Norme. Il P.R.G. predetermina inoltre, nei modi e nei casi previsti ai successivi Articoli, i gradi di libertà lasciati alla progettazione dei richiamati Piani Particolareggiati, con riferimento agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro dei Comparti.

4 - Il perimetro delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato è individuato negli Elaborati Grafici, fermo restando quanto previsto nel terzo comma del presente Articolo.

5 - Il Comparto rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano Particolareggiato: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali zone di rispetto, od altre aree utili all'attuazione dell'intervento, secondo quanto previsto ai successivi Articoli del presente Titolo.

6 - Nel caso di attuazione attraverso il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel Comparto corrispondente ad uno stesso Piano Particolareggiato, questo può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongono di almeno il 51% dell'imponibile catastale delle aree formanti i Comparti. In questo caso il Piano Particolareggiato deve comunque fare salvi i diritti, relativi alla capacità edificatoria, di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di zona.

7 - Gli elementi costitutivi dei Piani Particolareggiati di **iniziativa privata** sono quelli fissati dalla L.R. 71/78 e s.m.i., integrati dagli elementi specifici previsti ai successivi Articoli, dalle Norme di zona e dalle specifiche norme diseguate che precisano criteri e modalità di intervento.

8 - Nelle zone, sprovviste di piano particolareggiato per le quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, richiedono all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni, tale autorizzazione viene



rilasciata nel rispetto della normativa vigente in materia ed è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda:

- I. La cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e cioè:
  - A) strade residenziali,
  - B) spazi di sosta e di parcheggio,
  - C) fognature,
  - D) rete idrica,
  - E) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
  - F) pubblica illuminazione,
  - G) spazi di verde attrezzato,nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto II;
- II. L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- III. I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- IV. Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione completa di tutti gli elaborati di progetto approvata con deliberazione consiliare.
- V. Il progetto deve contenere i seguenti elaborati:
  - a) relazione illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenete indicazioni circa:
    - la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
    - la destinazione d'uso dell'intervento;
    - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
    - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologia Edilizia, qualità dei servizi, etc.);
    - la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
    - i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
    - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
  - b) Planimetria-stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore 1:2000;
  - c) Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a tre mesi;
  - d) planimetria generale a curve di livello, dello stato attuale almeno in scala 1:500 estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri, in essa devono essere indicati : in essa devono essere indicati :
    - eventuali servitù esistenti;

- vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, paesaggistici, aree boschive etc.);
  - vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
  - la toponomastica e l'orientamento;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
  - la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
  - la vegetazione esistente.
- e) Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
  - ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico), di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
  - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti, etc..;
  - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
  - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica Edilizia;
  - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc..) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.
- f) planimetria generale contenente la destinazione d'uso di tutte le aree interessate dal piano ivi compresa la suddivisione in lotti delle aree destinate all'edificazione almeno in scala 1:500;
- g) planimetria contenente l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici sia esistenti che in progetto previsti dal piano di lottizzazione nonché la sistemazione di tutti gli spazi ineditati e tutte le quote di progetto, almeno in scala 1:500;
- h) Profili quotati del terreno in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
  - le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - i tipi di alberature;
  - le tipologie edilizie da realizzare
- i) Progetto esecutivo alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione), nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti, completa di computo metrico estimativo;
- j) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici ed ogni altro elaborato

ritenuto utile dai proprietari o dall'Amministrazione per illustrazione del piano (foto, plastici, etc.);

- k) Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie catastale delle ditte;
  - superficie reale, se diversa dalla precedente;
  - superficie territoriale di zona omogenea;
  - superficie territoriale dell'area di intervento;
  - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
  - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
  - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - tipologie di vegetazione;
  - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
  - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
- l) Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge n° 64/74, redatta da tecnici all'uopo abilitati;
- m) i progetti redatti secondo le norme e le indicazioni di PRG, debbono, per quanto concerne il dimensionamento delle attrezzature e spazi pubblici, uniformarsi alle prescrizioni del Decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968 di cui all'art.17 della legge 6 agosto 1967, n.765.

9. La formazione di Comparti di Attuazione nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, di cui all'art. 11 L.R. 27 dicembre 1978 n. 71 e s.m.i., che, nell'ambito della Regione Siciliana, disciplina l'istituto del comparto edificatorio, già previsto dagli art. 870 c.c. e 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, deve ritenersi appropriata qualora i nuovi interventi residenziali di completamento e saturazione assumono lo scopo principale di ridefinire gli assetti morfologici e funzionali in relazione alle preesistenze.

10. Nel caso in cui si voglia formare un Comparto di Attuazione il cui ambito di intervento, di cui si dispone la proprietà e che assume carattere precettivo, sia sufficientemente esteso e tale da garantire una idonea e funzionale urbanizzazione e non tutti i proprietari aderiscano alla formazione del Comparto, questo potrà essere proposto solo da alcuni proprietari alle seguenti condizioni:

- a) che i promotori dimostrino di avere invitato tutti gli altri proprietari del comparto ad aderire al progetto di lottizzazione entro un congruo termine;
- b) che il piano sia esteso indicativamente alle aree dei proprietari non aderenti;
- c) che per la parte indicativa del piano venga predisposto l'elenco catastale delle ditte con relativo piano particellare, differenziando gli ambiti di interesse pubblico (viabilità, parcheggio, verde attrezzato, ecc..) da quelli privati destinati alla edificazione.

11. La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza.

12. I proprietari delle aree assoggettate indicativamente nel Comparto di Attuazione, qualora successivamente accettino il progetto, potranno stipulare con il comune la relativa convenzione e dovranno contribuire alle spese sostenute dai proponenti. Nel caso contrario, prima di procedere alla edificazione, dovranno presentare apposita variante per le aree di loro proprietà.

13. Qualora perduri l'inerzia ed il disinteresse da parte dei proprietari insistenti nel Comparto di Attuazione e l'amministrazione rileva la necessità di procedere unitariamente alla urbanizzazione del comparto, si adotterà il "comparto d'ufficio". Il Sindaco, notificherà agli interessati l'intendimento di adottare quale "Comparto d'ufficio" la parte indicativa del piano già approvato, esercitando in tal caso la facoltà concessagli dall'ultimo comma dell'art. 28 della legge n° 1150/42. Se i proprietari non rispondono entro il termine stabilito nell'atto di notifica, l'amministrazione comunale procederà all'espropriazione delle aree, quindi alla urbanizzazione delle stesse, e assegnerà i lotti edificabili a mezzo gara ponendo come base d'asta il costo di acquisizione delle aree maggiorato degli oneri sostenuti per le opere di urbanizzazione.

14. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico alberghieri, campeggi, etc., la convenzione di cui all'art. 14 L.R. n.71/78 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nell'art. 4 L. 29.09.1964 n. 847 e nell'art. 44 L. 22.10.1971 n. 865, ricadenti all'interno del complesso (art.15 L.R. n.71/78). In tali casi, il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Rimane a carico del lottizzante il pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui alla L. 28.01.1977 n.10. Restano salve le altre disposizioni contenute nell'art. 14 L.R. 27.12.1978 n.71.

## **Art. 8**

### **Contratti di Quartiere**

1 – I Contratti di Quartiere, D.M. LL.PP. 22 ottobre 1997, sono applicazione di interventi sperimentali alle attività di recupero urbano, che attivano meccanismi di partecipazione volti al coinvolgimento di una pluralità di soggetti chiave nella definizione della proposta Coordinamento tra interventi di natura edilizia e azioni rivolte al sociale.

2 – I Contratti di Quartiere si attuano alla scala progettuale di livello urbano e di quartiere ed in particolare si riferiscono a quartieri segnati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo.

3 - I Contratti di Quartiere realizzano interventi: sperimentali di edilizia sovvenzionata; il rinnovamento dei caratteri edilizi ed incremento della funzionalità del contesto urbano, assicurando nel contempo, il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed il contenimento delle risorse energetiche; l'accrescimento della dotazione dei servizi di quartiere, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; il miglioramento della qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale.

4 – Le Amministrazioni pubbliche di livello centrale e locale, le Associazioni senza fini di lucro, le Organizzazioni di volontariato, gli Operatori privati costituiscono il partenariato del Contratto di Quartiere.

## **Art. 9**

### **Disciplina dei parcheggi**

1 - I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- . **P1** = Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- . **P2** = Parcheggi di urbanizzazione secondaria; (art. 3 del D.L. n° 1444/68)

- . **P3** = Parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici; (art. 18 della L. 765/67)
- . **P3U** = Parcheggi ed autorimesse di pertinenza privati di uso pubblico.

2 - I parcheggi **P1** di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria, e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità, è necessaria per il rilascio della concessione.

3 - I parcheggi di tipo **P3U** sono parcheggi di uso pubblico, le cui aree vanno quindi rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano urbanistico attuativo; in tale ultimo caso, ovvero in presenza di aree di notevole dimensione, gli spazi di sosta dovranno risultare in linea di massima adeguatamente attrezzati e sistemati con materiale filtrante. La sistemazione dei parcheggi P1 dovrà di massima garantire almeno un posto auto ogni 25,00 mq di area destinata al parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00).

4 - Le aree per parcheggi di tipo **P1** sono individuate graficamente negli Elaborati del P.R.G., negli schemi guida e nelle norme disegnate. Esse vanno di norma localizzate sul fronte strada, al diretto servizio delle attività insediate.

5 - Nel caso di intervento attraverso Piano urbanistico attuativo, è quest'ultimo strumento a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi di tipo P1.

6 - L'entità dei parcheggi **P1** di urbanizzazione primaria, viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione. Per quanto riguarda gli interventi di recupero i parcheggi P1 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% e Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona, di cui al Titolo IV, ed in presenza di mutamento della Destinazione d'uso, con o senza esecuzione di opere edilizie.

7 - Nel caso degli interventi di recupero, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi previsti dalla deliberazione consiliare di cui al penultimo comma del presente Articolo, è prevista la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla disponibilità ed alla urbanizzazione delle aree per i parcheggi di tipo P1 secondo quanto previsto in precedenza.

8 - I parcheggi **P2** di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

9 - Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi P2 sono individuati negli Elaborati Grafici del P.R.G. negli schemi guida e nelle norme disegnate.

10 - Nei Piani urbanistici attuativi i parcheggi P2 sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle Norme di zona, dagli schemi guida e dalle norme disegnate, ed eventualmente dagli Elaborati Grafici di P.R.G.. La sistemazione dei parcheggi P2 dovrà di massima garantire almeno un posto auto ogni 25,00 mq. di area destinata al parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in m 2,50 per m 5,00).

11 - I parcheggi P2 vanno ceduti gratuitamente al Comune, nella misura fissata dalle Norme di zona, o, nei casi previsti in modo specifico dai piani esecutivi, in misura pari quanto definito negli Elaborati Grafici del P.R.G..

12 - I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria e P2 di urbanizzazione secondaria non rappresentano una zona a cui applicare le Norme di distanza di zona DZ; nel rispetto delle altre Norme di distanza, l'edificio può essere localizzato in modo adiacente alle aree di parcheggio.

13 - I parcheggi e le autorimesse **P3** di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato; essi sono considerati parcheggi di pertinenza e non rientrano negli standard di cui D.I. 02/02/1968 n° 1444.

14 - I parcheggi di competenza dei singoli edifici o di pertinenza, si che siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

15 - In caso di particolari attività che non necessitino di esigenze significative di parcheggi privati, i parcheggi di tipo P3 possono essere trasformati e computati come parcheggi P1 di urbanizzazione primaria di uso pubblico, e contribuire così al raggiungimento delle soglie minime di tali aree di parcheggio.

16 - L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma, in rapporto ai diversi usi del territorio, in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione. Nel caso di interventi di recupero, i parcheggi **P3** sono richiesti esclusivamente per gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% e Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona.

17 - Nel caso di interventi di recupero che comportino una modifica degli usi esistenti, è ammesso non prevedere uno standard di parcheggio privato **P3** nel solo caso di usi che comportino complessivamente, per l'immobile considerato, una riduzione dei parcheggi di tipo P3.

18 - La definizione dei criteri generali relativi alle monetizzazioni di cui al presente Articolo, viene effettuata con delibera consiliare, tenuto conto dell'articolazione specifica delle presenti Norme. Tale delibera definisce i casi particolari in cui è ammessa la monetizzazione dei diversi tipi di parcheggio.

19 - Le residenze e le attività produttive, devono prevedere, oltre alle dotazioni di standard, dotazioni di parcheggi privati (**P3**) e privati di uso pubblico **P3U** dei propri utenti nelle quantità di seguito indicate:

- *Residenza:*

- Abitazioni: P3 = 1 mq. per 10 mc di volume al netto del volume del garage garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applica la riduzione del 50 % (1 mq ogni 20 mc). Nei casi di sopraelevazione o ampliamento non è necessario prevedere ulteriore superficie a parcheggio.
- abitazioni collettive: conventi, collegi, convitti, ospizi, ricoveri: P3 = 30 mq. per 100 mq. di Su.

- *Attività artigiane e di servizio:* P3 + (P3U 30 mq. per 100 mq. di Su)

- *Attività commerciali:*

- esercizi di vicinato, con Su di vendita non superiore a 150 mq: è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale;
- commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 150, grande distribuzione, esercizi pubblici, commercio all'ingrosso e magazzini coperti: P3 + quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 che così dispone:
  - a. *medie strutture di vendita alimentari o miste, con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq:* mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - b. *medie strutture di vendita non alimentari con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq:* mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - c. *grandi strutture di vendita alimentari o miste con Sv compresa tra 1001 e 5.000 mq:* va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;



- d. *grandi strutture di vendita non alimentari con Sv compresa tra 1001 e 5.000 mq*: va richiesta una dotazione di mq 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - e. *grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq*: va richiesta una dotazione di mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - f. *grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.*: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.
  - depositi all'aperto: P3 + (P3U 3 posti auto per 500 mq Sf).
- *Attività terziarie*
- attività direzionali, finanziarie e assicurative, uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali istituzioni pubbliche statali e degli enti elettivi: P3 30 mq per 200 mq di Su.
- *Attività di servizio*
- strutture per l'istruzione, strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi, ecc.): P3 + (P3U 40 mq per 200 mq di Su);
  - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo: P3 + (P3U 1 posto auto ogni 3 utenti/spettatori);
  - strutture associative, per le attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, strutture religiose: P3 + (P3U 30 mq. per 200 mq di Su);
  - strutture sanitarie: P3 + (P3U 40 mq. per 200 mq. di Su).
- *Attività industriali*
- attività artigiana di produzione o assemblaggio, attività artigiana non molesta: P3 + (P3U 30 mq per 200 mq di Su).
- *Attività ricettive*
- Alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo: P3 + (P3U 45 mq per 200 mq. di Su).
  - Attività complementari al turismo: P3 + (P3U 1,00 mq. per utente);

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

### **Titolo III**

#### **TERMINI SPECIFICI E DI USO CORRENTE**

#### **Art. 10**

##### **Definizione dei parametri edilizi**

1 - Il processo edilizio è regolato dai parametri di seguito definiti:

1) *Su = Superficie utile lorda*

La superficie utile lorda dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale, fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative a:

- servizi e accessori;
- autorimesse e relativi collegamenti verticali, che non eccedano le superfici destinate a parcheggi privati fino ai limiti di legge;

- cantine, sottotetti, archivi, depositi di servizio, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale;
- servizi tecnici generali;
- portici di uso pubblico (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- le terrazze coperte e balconi;
- logge di profondità non superiore a m. 1,80;
- pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00;
- i maggiori spessori previsti per il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 1 lett. a) e art. 2 della L.R. 22 aprile 2005 n° 4.

Nel solo caso delle abitazioni agricole, si considerano ammissibili nell'abitazione agricola, ma non conteggiati nella relativa Su, gli spazi di servizio ed accessori (cantine, ricoveri, rimesse, garages, piccoli magazzini, legnaie, soffitte e simili) anche qualora i relativi locali presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### 2) *Sau = Superficie utile abitabile*

Ai sensi del D.M. n.801/77, art.3 e della L. n.457/78, nell'Edilizia residenziale, la superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

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

#### 3) *Snr = Superficie non residenziale*

Ai sensi dell'art.2 del D.M. n.801/77, nell'Edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) è la somma delle superfici destinate ai servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre: cantinole, soffitte, locale motori ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato; porticati privati, logge e balconi .

#### 4) *Sc = Superficie complessiva*

Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della L. n° 10/1977, la superficie complessiva Sc è costituita dalla somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori. La formula da utilizzare è la seguente:

$Sc = Su + 0.60 Snr$ , dove "Su" è la superficie utile abitabile ed "Snr" è la superficie non residenziale.

#### 5) *Sv = Superficie convenzionale*

Riferita ad un alloggio, si può utilizzare nelle politiche comunali di perequazione immobiliare per la determinazione del canone di locazione e/o altro e comprende: l'intera superficie dell'unità immobiliare; il 50% della superficie delle autorimesse singole; il 25% della superficie dei balconi; il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile, quando sia in godimento esclusivo dell'assegnatario e sino al limite dell'intera superficie dell'unità immobiliare.

#### 6) *Scop = Superficie coperta*

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti. La superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

#### 7) *Q = Rapporto massimo di copertura*

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, espresso in mq./mq., (può essere espresso anche in percentuale), fra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ , come definite dalle presenti Norme.

8)  $V = \text{Volume del fabbricato o Volume urbanistico}$

Il volume del fabbricato o volume urbanistico ( $V_c$ ) si computa in metri cubi, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici utili lorde dei vari piani, delimitate dal perimetro esterno delle murature, per le altezze effettive da pavimento a pavimento del solaio soprastante, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, nel qual caso il volume urbanistico va determinato applicando il metodo delle sezioni ragguagliate.

Sono inoltre da considerare nel computo del volume del fabbricato anche i locali seminterrati quando questi sono destinati a residenza, uffici e/o attività produttive, nonché il volume relativo alle autorimesse, se coperte, quando non siano destinate al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti o quando le stesse siano superiori ai minimi di legge.

Nel caso di copertura a tetto a falde inclinate, con la previsione del relativo controsoffitto, il volume del fabbricato ( $V_c$ ) va calcolato fino alla quota dell'estradosso del controsoffitto.

Nel caso in cui non sia realizzato il controsoffitto, il volume del fabbricato ( $V_c$ ) va calcolato fino alla quota della linea di gronda del fabbricato, sempre che l'inclinazione della/e falda/e non superi la pendenza del 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50 rispetto al pavimento sottostante, nel qual caso, indipendentemente dall'abitabilità dei locali sottotetto e/o mansarde, il volume va calcolato per intero.

Sono esclusi dal calcolo del volume del fabbricato: i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente indispensabili ad isolare l'edificio o ad accedere e contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio quali: i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda (vedi la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 31 gennaio 1973 n° 2474).

Sono esclusi dal calcolo del volume le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde aventi pendenza inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi e accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc....).

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume del fabbricato i maggiori spessori e le maggiori altezze finalizzate al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 1 lett. a), b) e c) e art. 2 della L.R. 22 aprile 2005 n° 4.

9)  $V_{te} = \text{Volumi Tecnici non computabili}$

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali.

Sono volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici le intercapedini (fino ad una larghezza netta di m 1.00), i locali sottotetto non abitabili né agibili, i portici se di uso pubblico e le tettoie.

Per volumi tecnici si intendono, anche, quei volumi strettamente indispensabili ad isolare l'edificio o ad accedere e contenere gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 31 gennaio 1973, n. 2474.

10)  $V_t = \text{Volume totale}$

Si intende la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume totale si misura partendo dal livello del

suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume totale si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

*11)  $P$  = Numero di piani*

È il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile  $S_u$ .

*12)  $H_f$  = Altezza delle fronti del fabbricato*

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera  $V_L$ .

Nel caso di coperture piane, l'altezza delle fronti dei fabbricati è rappresentata:

- per le fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura;
- per le fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza della fronte va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempreché l'inclinazione della falda non superi la pendenza del 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 2,30 rispetto alla linea di gronda. Qualora l'inclinazione delle falde superi la pendenza del 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 2,30, l'altezza della fronte va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai limiti prescritti, purché non superino i m. 3,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

*13)  $H$  = Altezza di fabbricato*

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

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici e/o corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, silos, extracorsa degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, vani tecnici particolari, e strutture similari.

Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massimo va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 %. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata delle linee di terra (definita dal piano stradale e/o dal marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (estradosso dell'ultimo solaio).

Quando le linee di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, o per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20 % né di due (2) metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno

dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

*14) VI = Indice di visuale libera*

Esprime il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse.

*15) Vper = Verde d'uso privato pertinenziale*

Rappresenta la dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale espresso in percentuale rispetto alla Sf di riferimento ed in funzione delle singole Zone o sottozone. Tale verde dovrà essere realizzato per almeno il 30% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati).

*16) Soppalco*

Si intende la superficie di calpestio aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale sottostante.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

*17) Mansarda*

E' l'ultimo piano abitabile di un edificio ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo un'ideale forma e una particolare sezione (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare e aerare i vani sottotetto.

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

*18) Seminterrati*

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempreché non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti per la parte relativa al volume fuori terra.

*19) Locali destinati a Cantine*

I locali destinati a "cantine" di pertinenza degli alloggi, si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40 e/o se la loro superficie nel complesso supera i mq. 18,00 per alloggio.

*20) Portico*

Si intende una porzione del piano terreno di un fabbricato aperta su uno o più lati lungo il quale appositi pilastri o colonne sorreggono i piani superiori e/o la copertura. La superficie massima consentita deve essere contenuta nella misura del 40% della superficie coperta del fabbricato.

*21) Servizi e Accessori*

Sono locali in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o brevi utilizzazioni.

Si considerano servizi ed accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile lorda (SU):

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m. 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq. 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, purché di altezza utile non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili;
- e) i piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale, purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi;
- f) i vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori handicap ai sensi della legge 09.01.1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n.236 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile lorda (SU) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

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

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

La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione Edilizia (art.3 della legge n.10/77).

## *22) Spazi interni agli edifici*

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del proprio perimetro. Tali spazi sono classificati nei seguenti tipi:

### a) Patio.

S'intende per patio uno spazio interno circondato su uno o più lati da un portico, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

### b) Ampio cortile.

S'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

### c) Cortile.

S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 10,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

### d) Chiostrina.

S'intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima inferiore a 1/5 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza inferiore a m 3,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

### d) Cavedio.



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

*23) K = Altezza Virtuale*

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

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'Edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della legge n.457/78.

*24) Np = Numero di Piani Fuori Terra*

Si intende il numero dei piani edificati fuori terra, compreso l'eventuale piano attico ed il seminterrato, se abitabili.

Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali é fissata in m.3,00. I piani ammezzati per ufficio devono avere una altezza minima dell'interpiano di m. 2,70.

Se il terreno é in pendio si può non computare il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili.

*25) L.m. = Lunghezza massima delle Fronti*

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

*26) Sv = Superficie Di Vendita*

Nell'ambito degli esercizi commerciali, si definisce come Superficie di vendita (Sv) la parte di superficie utile costituita dall'area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffali, vetrine, mostre, nonché da ogni altro vano adibito alla frequenza del pubblico; non costituiscono Superficie di vendita, pur computandosi come Su, gli spazi destinati a magazzino e deposito merci, locali di lavorazione, uffici e servizi.

*27) A.e. = Area Edificabile*

E' la porzione di lotto che é suscettibile di utilizzazione Edilizia.

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

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

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità é stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione Comunale. La cessione é ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto edificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'Amministrazione Comunale

con atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

*28) S.s. = Superficie Destinata A Servizi Pubblici*

Superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.I. del 02.04.1968 n.1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, ed in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, é conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle seguenti norme.

*29) A.i. = AREA DI INSEDIAMENTO*

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

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio della Concessione ai sensi dell'art. 3 della L. n.10/77.

*30) S.a.t. = Superficie Per Attività Turistiche, Commerciale, Direzionali*

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

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessorio e ai sensi dell'art.3 della L. n.10/77.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25 % della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

*31) Posizione Degli Edifici*

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo.

Nei piani attuativi la posizione degli edifici è indicativa, e può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermo restando gli allineamenti principali già approvati, nel rispetto delle distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai confini di zona.

*32) Isolato*

In senso lato é una porzione di terreno circondata da vie che le "isolano" dal restante tessuto della città. Più propriamente, si definisce isolato ogni porzione del territorio urbano delimitato da spazi pubblici (o privati aperti al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere.

*33) Criteri Di Misura Delle Distanze Tra Edifici*

Per distacco tra edifici si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza.

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,50.

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte, il distacco non può essere inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore a un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'Amministrazione Comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

#### *34) Distacco Dai Confini E Dal Ciglio Stradale*

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale fra la proiezione del fabbricato e la linea di confine e del ciglio della strada.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro oggetto non ecceda m. 1,50.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G.

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono specificate nelle zone omogenee delle N.T.A.U. e indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01.04.1968 n° 1404; per le strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

#### *35) Rapporto Di Sfinestratura*

Indica il rapporto fra la superficie delle sfinestrature e la superficie calpestabile del vano corrispondente, con un minimo di 1/8 per altezza utile del vano non inferiore a m. 3,00 e con un minimo di 1/6 per altezza utile del vano non inferiore a m. 2,70 e di cui almeno il 50% deve essere apribile.

#### *36) Pertinenze*

Sono "pertinenze" le cose destinate in modo durevole al servizio o a ornamento di altre cose (art. 817 Codice Civile).

Si dicono tali le seguenti opere: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, aree verdi, attrezzature sportive e di gioco e simili, quando siano ad esclusivo servizio di edifici (residenziali) esistenti.

#### *37) Parcheggio Privato*

E' un area dotata di un'adeguata pavimentazione. Deve essere previsto in misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione (qualunque sia la destinazione funzionale) e va localizzato nella stessa costruzione o nelle sue aree di pertinenza.

In base all'art. 9 della Legge n.122/1989 i proprietari di immobili possono realizzare - nel sottosuolo degli stessi o nel piano terreno dei fabbricati - parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

I parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi delle predette disposizioni non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; eventuali atti di cessione separata sono nulli.

#### *38) Parcheggio Pertinenziale*

La disciplina delle aree di sosta e della dotazione dei parcheggi pertinenziali delle attività produttive è regolato dall'art. 16 del Decreto del Presidente della Regione siciliana 11 luglio 2000.

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.

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

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì

essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purchè 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.

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.

Riguardo alla dotazione minima dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento al citato art. 16 D.P. 11 luglio 2000 e all'art. 19 delle presenti N.T.A.U.

2 - I parametri relativi al rapporto di copertura Q ed al Verde d'uso privato pertinenziale ( $V_{per}$ ), si applicano esclusivamente agli interventi di nuova costruzione. Nelle Zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, tali parametri saranno definiti dallo strumento urbanistico attuativo, oppure dal progetto planovolumetrico preliminare se previsto dallo stesso strumento urbanistico ovvero dalle norme disegnate.

## **Art. 11**

### **Definizione dei parametri urbanistici**

1 - L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dai parametri definiti dalle presenti Norme nell'ambito della delimitazione delle zone omogenee.

#### **1) $St$ = Superficie territoriale**

Si intende la superficie delle zone omogenee individuata dal P.R.G.C. e contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la superficie fondiaria  $S_f$ , oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale. Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo. In sede di progettazioni degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie primaria devono essere ricavati: la superficie fondiaria e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale, prevista o confermata dal P.R.G. e, all'esterno del perimetro dei centri abitati, delle relative fasce di rispetto, ed al lordo delle strade esistenti, o previste nel progetto, interne all'area ed al diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie territoriale  $St$  è espressa in metri quadrati (mq.).

#### **2) $S_f$ = Superficie fondiaria**

Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per superficie fondiaria  $S_f$ , sulla quale applicare l'indice di densità edilizia fondiaria  $Def$ , si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale  $St$ , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e secondaria  $S_2$ , ed altre eventuali superfici, come previsto al punto precedente comma 2, non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti fino alla superficie minima di intervento o lotto minimo d'intervento, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'indice di densità edilizia fondiaria  $Def$ .

La superficie fondiaria  $S_f$  è espressa in mq..

3)  $S_1$  = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

È rappresentata dalla somma: delle superfici destinate alle strade, interne all'area; delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli di urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; e delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968.

La superficie  $S_1$  è espressa in mq..

4)  $S_2$  = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d dell'Art. 3 del D.M. 2-4-1968.

La superficie  $S_2$  è espressa in mq..

5)  $D_{pt}$  = Densità di popolazione territoriale

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti e l'area della zona d'insediamento espresso in abitanti/ettaro;

6)  $D_{pf}$  = Densità di popolazione fondiaria

Si intende il rapporto tra il numero degli abitanti e l'area pertinente alle abitazioni espresso in abitanti/ettaro;

7)  $Det$  = Densità edilizia territoriale

Si intende il rapporto tra volume edilizio ed area della zona d'insediamento espresso in mc/mq;

8)  $Def$  = Densità edilizia fondiaria

Si intende il rapporto tra il volume edilizio ed area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

9)  $L_m$  = Lotto minimo o superficie minima d'intervento

Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto ovvero superficie minima d'intervento è la superficie minima richiesta dalle Norme di zona per la superficie fondiaria  $S_f$  di ogni intervento edilizio diretto, o per la superficie territoriale  $S_t$  di ogni Piano urbanistico attuativo.

10)  $L_i$  = Lotto intercluso

Un lotto libero si dice intercluso quando, essendo compreso in una zona a destinazione d'uso omogeneo largamente edificata, esso confina con altri lotti totalmente o parzialmente edificati della stessa zona omogenea, oppure con spazi pubblici quali strade e attrezzature pubbliche, oppure con aree inedificabili, oppure con altre zone omogenee.

11)  $I_c$  = Indice di copertura o Rapporto di copertura

Si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando come superficie del lotto la superficie fondiaria disponibile, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

12)  $U_f$  = Indice Di Utilizzazione Fondiaria

È il rapporto tra la superficie utile lorda ( $S_U$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ )

13)  $C_u$  = Carico urbanistico

Per carico urbanistico  $C_u$  si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.

In taluni casi il carico urbanistico viene misurato esclusivamente facendo riferimento alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico.

*14) Ci = Capacità insediativa*

Per capacità insediativa Ci si intende la superficie utile Su complessivamente realizzabile all'interno di un Comparto o nell'ambito di un singolo lotto.

Nel caso delle Zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle Zone produttive, in addetti insediabili.

*15) UI = Unità immobiliare*

Si intende per unità immobiliare UI la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

*16) UF = Unità fondiaria*

Si intende per unità fondiaria UF l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza;

*17) Co = Comparto*

Si intende una porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici (isolato) che include uno o più edifici o aree inedificati, la cui formazione è subordinata a delibera consiliare e notificata al consorzio dei proprietari, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Il comparto costituisce l'unità minima di intervento urbanistico in cui è possibile prevedere la perequazione tra aree pubbliche vincolate e aree edificabili tra i proprietari in base all'imponibile catastale.

*18) Pu = Perequazione Urbanistica*

Si intende il principio di reciproca compensazione tra i proprietari di un'area sottoposta a procedura di comparto, tra aree pubbliche e aree edificabili.

## **Art. 12**

### **Applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici.**

1 – I parametri di cui ai precedenti articoli 20 e 21 sono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici attuativi o in caso di intervento diretto, ove consentito, negli schemi guida e norme disegnate.

3 - Gli indici di utilizzazione territoriale Ut si applicano negli Interventi Preventivi ovvero nei Piani urbanistici attuativi.

3 - Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf si applicano per l'intervento sui singoli lotti, sia nel caso di attuazione dei Piani urbanistici attuativi, sia nel caso di edificazione in Zone che non richiedono tali Piani.

4 - Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf specificano le superfici utili Su costruibili su ciascun lotto.

5 - L'applicazione degli indici sulla superficie di un lotto per la determinazione del volume edificabile esclude che su tale superficie possano essere riapplicati gli stessi indici ai fini del rilascio di ulteriori Concessioni, anche a seguito di successivi frazionamenti.



### Art. 13

#### **Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi.**

1 - Le Norme di zona, gli schemi guida e le norme disegnate recano prescrizioni specifiche relative alle distanze minime ed alle visuali libere VI. Nel caso in cui tali Norme non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima e visuale libera, si applicano i minimi di seguito indicati.

2 - Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla superficie coperta *Sc* dell'edificio. *Sagoma* è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio con l'esclusione degli sporti aggettanti fino a ml 1,50, nonché scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie, fino ad uno sporto di ml. 1,50, con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.

3 - Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

DP = dai confini di proprietà;

DZ = dai confini di Zona;

DE = dagli edifici prospicienti.

4 - *Distanze dai confini di proprietà DP:*

a) Si mantengono le distanze preesistenti per gli interventi di recupero di tipo:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione con vincolo parziale;
- Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile (*Su*).

b) Per gli interventi di recupero di tipo:

- Ristrutturazione con incremento di Superficie utile (*Su*) limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici;
- Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (*Su*) compreso entro il 20%;
- Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (*Su*) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona;
- Ampliamento con incremento di *Su* maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona;

Si rispettano le seguenti distanze:

- Per gli interventi che non comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
  - è ammessa la costruzione a confine, se questa risulta ammissibile nelle norme tecniche per la Z.T.O.
  - minima di mt. 5,00 dal confine se esiste nel lotto adiacente un edificio con parete finestrata posto a mt. 5,00 o più dal confine;
- Per gli interventi che comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
  - minimo mt 5,00 dal confine e comunque minimo mt. 10 da edifici antistanti.

c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo:

- Demolizione e ricostruzione della Superficie utile (*Su*) preesistente;
- Demolizione e ricostruzione con incremento di Superficie utile (*Su*) compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate;
- Demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici;
- Nuovo impianto.

Si rispettano le seguenti distanze:

- Per gli interventi di nuova costruzione che non comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
    - è ammessa la costruzione a confine, se questa risulta ammissibile nelle norme tecniche per la Z.T.O.
    - minima di mt. 5,00 dal confine se esiste nel lotto adiacente un edificio con parete finestrata posto a mt. 5,00 o più dal confine;
  - Per gli interventi di nuova costruzione che comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
    - minimo mt 5,00 dal confine e comunque minimo mt. 10 da edifici antistanti.
- d) È ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di pre-progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate. Tale pre-progetto dovrà essere redatto ed approvato con le modalità dettate dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### 5 - Distanze dai confini di Zona DZ:

- a) Si mantengono le distanze preesistenti per gli interventi di tipo:
- Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro scientifico
  - Restauro e risanamento conservativo
  - Ristrutturazione con vincolo parziale
  - Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile (Su)
- b) Per gli interventi di recupero di tipo:
- Ristrutturazione con incremento di Superficie utile (Su) limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici;
  - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20%;
  - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona;
  - Ampliamento con incremento di Su maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona;

Si rispettano le seguenti distanze:

- Per gli interventi che non comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
    - è ammessa la costruzione a confine, se questa risulta ammissibile nelle norme tecniche per la Z.T.O.
    - minima di mt. 5,00 dal confine se esiste nel lotto adiacente un edificio con parete finestrata posto a mt. 5,00 o più dal confine;
  - Per gli interventi che comportino la realizzazione di pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà:
    - minimo mt 5,00 dal confine e comunque minimo mt. 10 da edifici antistanti.
- c) per gli interventi di nuova costruzione di tipo:
- Demolizione e ricostruzione della Superficie utile (Su) preesistente;
  - Demolizione e ricostruzione con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate;
  - Demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici;
  - Nuovo impianto.

Si rispetta la distanza minima di mt. 5,00 dai confini di zona, fatto salvo eventuali maggiori distanze previste nelle norme relative alle *Distanze tra edifici DE e ai confini di proprietà DP*.

- d) Per confini di Zona si intendono confini che separano Zone diverse senza tener conto dei confini delle specifiche sottozone in cui le prime sono suddivise. La distanza dai confini di Zona non si applica nei confronti delle fasce di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale, nonché nei casi di edificazione con destinazione d'uso prevista in entrambe le Zone.
- e) Per quanto riguarda la distanza dalla strada, all'interno dei centri abitati, ove non sia prevista la fascia di rispetto stradale, valgono i minimi previsti per le distanze DZ, salvo diversa indicazione derivante dal Piano urbanistico attuativo. L'edificazione lungo le strade per le quali il P.R.G. prevede la fascia di rispetto stradale deve avvenire nel rispetto di tali fasce.
- f) Qualora le distanze tra fabbricati, fra i quali sia interposta una strada, computate come distanze di zona, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

#### 6 - Distanze tra edifici DE:

- a) Si mantengono le distanze preesistenti per gli interventi di recupero di tipo:
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Restauro scientifico
  - Restauro e risanamento conservativo
  - Ristrutturazione con vincolo parziale
  - Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile (Su)
- b) Per gli interventi di recupero di tipo:
  - Ristrutturazione con incremento di Superficie utile (Su) limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici;
  - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20%;
  - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona;
  - Ampliamento con incremento di Su maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona;

Si rispettano le seguenti distanze:

- Mt. 5,00 fra le pareti cieche di costruzioni distinte;
- Mt. 10,00 per pareti finestrate di costruzioni distinte;

- a) per gli interventi di nuova costruzione di tipo:
  - Demolizione e ricostruzione della Superficie utile (Su) preesistente;
  - Demolizione e ricostruzione con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate;
  - Demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici;
  - Nuovo impianto.

Si rispettano le seguenti distanze:

- Mt. 5,00 fra le pareti cieche di costruzioni distinte;
- Mt. 10,00 per pareti finestrate di costruzioni distinte;
- Nelle zone di espansione edilizia e di completamento, qualora uno dei due edifici sia più alto di m. 10,00 la distanza minima tra i fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

7 - Sono ammesse distanze tra edifici DP e DE inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici

attuativi; in tal caso per distanza DZ si intende la distanza dai confini esterni, rappresentati dal perimetro del Comparto.

8 - Nelle Zone residenziali la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti, e nella misura corrispondente ai minimi prescritti per i diversi usi ove tali autorimesse risultino mancanti, previo consenso scritto del confinante, è ammessa anche edificando sul confine di proprietà, in deroga alle precedenti norme sulle distanze DP e DZ. L'atto di consenso, in carta legale, deve essere allegato alla richiesta di concessione edilizia.

9 - Le precedenti norme sulle distanze minime DP, DZ e DE non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

10 – *Allineamento*: un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo, dalla Norma disegnata.

11 – *Arretramento*: è la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada o piazza) od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla lunghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. (D.M. 2/4/68 n.1444).

12 – *Distacco*: è la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici situati sullo stesso lotto o su altri lotti oppure dai confini o da altre opere preesistenti - (D.M. 2/4/68 n°1444).

#### **Art. 14 Visuale libera**

1 - La visuale libera VI si applica ai confini di proprietà, ai confini di Zona ed ai cigli stradali, all'interno dei centri abitati, in assenza delle fasce di rispetto stradale.

2 - Nel caso di interventi su edifici ricadenti in fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati e nel caso di due pareti non finestate, la visuale libera non si applica negli interventi di recupero di tipo:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione con vincolo parziale
- Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile (Su)
- Ristrutturazione con incremento di Superficie utile (Su) limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici.

3 - Per gli interventi di recupero di tipo: Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20%; Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile (Su) compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona; e per gli interventi di Ampliamento con incremento di Su maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona, è previsto un indice di visuale libera VI non inferiore a 0,4. In tutti gli altri casi è previsto un indice di visuale libera VI non inferiore a 0,5.

#### **Art. 15 Opere minori**

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, opere minori i seguenti interventi ed installazioni:

- *ricovero per cane* costituito da recinzione in rete metallica con copertura a struttura precaria (superficie massima 4,00 mq. coperti ed altezza massima 1,80 ml.) con eventuale pavimentazione;
- *cassette* per ricovero attrezzi per giardino o gioco ragazzi o serre di pertinenza dell'abitazione in struttura prefabbricata precaria (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 2,00 ml.);
- *voliere* costituite da struttura precaria metallica o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima 3,00 ml.);
- *pergolati* con struttura in legno, con elementi strutturali verticali ed orizzontali, eventualmente coperti con materiale leggero e permeabile avente sola funzione di ombreggiatura (superficie massima mq. 15,00);
- *gazebo* mobili, identificabili come elementi di arredo del giardino, costituiti da struttura in ferro o legno con eventuale copertura leggera, amovibile in tessuto o materiale similare installato senza opere di fondazione (superficie massima mq. 12,00);
- *serre* per ricovero piante ad uso domestico costituite da struttura leggera in ferro o in legno con tamponamento e copertura in vetro o in materiale plastico trasparente, appoggiate al terreno senza opere di fondazione (superficie massima 4,00 mq. e altezza massima di ml. 2,50).

Le suddette strutture non vengono computate nel calcolo degli indici di edificabilità di P.R.G.; per il rispetto delle distanze dai confini di proprietà si richiamano le norme del Codice Civile.

## **Art. 16** **Destinazioni d'uso**

1 - Il PRG (Z.F.U.), raggruppa i diversi usi del territorio in TRE principali categorie definite nelle presenti norme e distinte in otto classi di attività. Esse costituiscono le destinazioni d'uso previste nelle varie zone del territorio.

2. Le Tre principali categorie funzionali sono:

- a) residenziale;
- b) produttiva ;
- c) commerciale - direzionale – turistica;

3. Rientrano nella categoria a) Residenziale:

*Classe 1: Funzione abitativa:*

- 1 - abitazioni

4. Rientrano nella categoria b) Produttiva:

*Classe 2: Attività artigiane e di servizio*

- 1 - artigianato di servizio alle persone
- 2 - artigianato di servizio non alle persone
- 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
- 4 - manutenzione e riparazione di veicoli
- 5 - autotrasportatori

*Classe 3: Attività industriali*

- 1 - attività artigiana di assemblaggio
- 2 - attività artigiana di produzione
- 3 - attività artigiana laboratoriale molesta
- 4 - zootecnia di tipo industriale
- 5 - impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola

*Classe 4: Attività agricole*

- 1 – coltivazione estensiva o intensiva
- 2 – zootecnia

- 3 - residenza rurale
- 4 - fabbricati di servizio

5. Rientrano nella categoria c) commerciale - direzionale – turistica:

*Classe 5: Attività commerciali*

- 1 – commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150
- 2 – commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq
- 3 – grande distribuzione con Sv a partire da mq. 1001
- 4 – esercizi pubblici
- 5 – commercio all'ingrosso e magazzini coperti
- 6 – depositi all'aperto

*Classe 6: Attività terziarie*

- 1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
- 2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- 3 – istituzioni pubbliche

*Classe 7: Attività di servizio*

- 1 – strutture per l'istruzione
- 2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
- 3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
- 4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- 5 – strutture sanitarie
- 6 – strutture religiose
- 7 – cimiteri
- 8 – impianti tecnologici
- 10 - parcheggi scoperti
- 11 - autorimesse e garages
- 12 - autonoleggi
- 13 – attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee
- 14 – autostazioni
- 15 – deposito per movimentazione merci
- 16 - stazione ferroviaria

*Classe 8: Attività ricettive*

- 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
- 2 – campeggi
- 3 – agriturismo
- 4 – Turismo rurale

3 - Ai fini delle suddette classificazioni si intende attività artigianale quella condotta solo dal titolare iscritto all'Albo Artigiano.

4 - Per commercio all'ingrosso si intende esclusivamente l'attività di rivendita a commercianti al minuto (dettaglianti) indipendentemente dalle fatturazioni a clienti in possesso di partita IVA.

## **Titolo IV**

### **INTERVENTI**

#### **Art. 17**

#### **Definizioni degli interventi edilizi**

(Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31  
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3)



1. Ai fini della Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3 nonché delle presenti Norme si intendono per:

- a) "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;
- b) "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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "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;
- d) "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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "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:
  - e.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 alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.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.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - e.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 inedito;
- f) 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.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e integrano quelle del regolamento edilizio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*).

## **Art. 18**

### **Manutenzione ordinaria**

1 - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela (Edifici di Pregio storico), e nel rispetto dell'art.20 lettera a) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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 quali:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni.

2 - Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

## **Art. 19**

### **Manutenzione straordinaria**

1 - Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e del D.lgs. n° 42/2004, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela (Edifici di Pregio storico), e nel rispetto dell'art. 20 lettera b) della L.R. n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. - In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei materiali esistenti, delle tinte nonché il rifacimento (anche ex-novo) di locali per servizi igienici e tecnologici.

3 - Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

4 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sulle unità per cui è prescritto il restauro scientifico, sono soggetti a Concessione Edilizia.

5 - Nei casi in cui sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con vincolo parziale, vanno comunque rispettate, nella manutenzione straordinaria, le prescrizioni previste per tali interventi.

## **Art. 20** **Restauro e risanamento conservativo**

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1089/39, dalla legge 1497/39 e del D.lgs. n° 42/2004, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela (edifici di pregio storico), gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 lettera c) della L.R. n° 71/78, sono quelli 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.

2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre la unitarietà dei prospetti, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico;
- il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda e del numero di piani;
- il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; è consentita l'introduzione di tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale) per la sostituzione delle scale, dei solai e delle coperture, qualora non vi siano elementi di valore architettonico ed artistico tipici dell'edilizia storica ericina, quali volte strutturali e non, paraste, antiche strutture lignee di orditura grossa e media interessanti sia dal punto di vista strutturale che artigianale, decorazioni pittoriche e scultoree, ecc.;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, attraverso interventi di cui all'art. 18 della L.R. n. 4/2003, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale; è fatto divieto di alterare la copertura originaria.

5 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte dell'Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

## **Art. 21** **Restauro** **(Scientifico)**

1 - Gli interventi di restauro effettuati in maniera scientifica riguardano le unità immobiliari che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici.

2 - Sono compresi in questa categoria di intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39.

3 - Le unità appartenenti a questa categoria di intervento sono individuati uno per uno in cartografia di PRGC ed elencati con propria denominazione di vincolo di intervento sugli edifici.

4 - Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi, dell'unità originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche ed agli obiettivi propri del P.R.G.. Si richiamano a tal fine i principi e criteri metodologici di restauro fissati dalla Carta di Venezia 1964 e dalla Carta di Restauro 1972.

5 - Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici e, ove del caso, il ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali murature portanti, solai e volte, scale, coperture; queste ultime attraverso il ripristino dei manti originari;
- l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue rispetto all'impianto originario ed ai suoi ampliamenti organici;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle Norme di cui ai punti precedenti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale;
- è fatto divieto di alterare la copertura originaria.

6 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

## **Art. 22** **Ristrutturazione edilizia** (con vincolo parziale)

1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale riguardano le unità immobiliari UI e le unità fondiarie UF con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, e come tali individuate dal P.R.G.

2 - Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle loro eventuali schermature frangisole originarie;
- il restauro od il ripristino degli ambienti interni, per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- l'utilizzazione delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati, nei limiti di quanto previsto dalle presenti Norme, in rapporto alla definizione della superficie utile Su, ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale; è fatto divieto di sopraelevare ed alterare la copertura originaria ad eccezione di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio.

3 - Gli interventi di ristrutturazione con vincolo parziale, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

### **Art. 23**

#### **Ristrutturazione edilizia**

(senza incremento di Superficie utile)

1 - Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile Su quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi e le relative aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne.

2 - Tali interventi sono finalizzati al recupero della maggior parte degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex-novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione a Verde d'uso privato pertinenziale delle aree di pertinenza.

3 - È prescritto il mantenimento della Superficie utile Su esistente, computata secondo le presenti Norme. Nel caso di realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, le corrispondenti superfici non vanno computate come Su, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni, ma ad un diverso utilizzo delle superfici esistenti.

4 - Gli interventi di ristrutturazione, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

### **Art. 24**

#### **Ristrutturazione edilizia**

(con incremento di Superficie utile limitata all'inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici)

1 - La ristrutturazione edilizia di questo tipo rappresenta un intervento analogo a quello di ristrutturazione senza incremento di Superficie utile.

2 - Ferme restando le altre condizioni di cui al precedente Articolo, Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile, è tuttavia ammesso l'incremento della Superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.

### **Art. 25**

#### **Ristrutturazione edilizia**

(ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%)

1 - La ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% rappresenta un intervento di recupero analogo a quello di Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile.

2 - Ferme restando le altre condizioni di cui alla Ristrutturazione senza incremento di Superficie utile, è tuttavia ammesso un incremento fino al 20% della Superficie utile esistente, computata secondo le presenti Norme, mediante ampliamento e/o sopraelevazione.

3 - Anche nel caso di cui al presente Articolo, è ammessa la realizzazione di autorimesse private di tipo P3 in misura superiore rispetto a quella prescritta, senza

che siano conteggiate nella Su complessivamente ammessa, a condizione che ciò non corrisponda a nuove costruzioni in aggiunta alla quota di incremento del 20% della Su ammessa per gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%.

4 - Quando tali interventi riguardano edifici esistenti nelle Zone agricole connessi e non con l'attività agricola, viene considerata come Superficie utile, ai fini del computo della percentuale di incremento, tutta la superficie costruita esistente dell'edificio oggetto dell'intervento di Ristrutturazione ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%. Ciò vale con la precisazione che la superficie complessiva finale, quale somma delle superfici utili e non utili, dovrà essere contenuta entro il 120% della Su definita come sopra.

#### **Art. 26**

##### **Ristrutturazione edilizia**

(ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona)

1 - La ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20% ed entro gli indici di Zona è del tutto analoga alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento con incremento di Superficie utile compreso entro il 20%, a condizione che l'ampliamento di Superficie utile non comporti il superamento della capacità insediativa, misurata in Superficie utile, prescritta dagli indici di Zona relativi all'utilizzazione fondiaria.

2 - In tal caso l'ampliamento di Superficie utile può avvenire fino al raggiungimento di tali indici.

3 - Gli interventi di Ristrutturazione ed ampliamento, ferma restando la superficie utile esistente, possono comportare la modifica del numero e delle relative dimensioni delle Unità immobiliari facenti parte della Unità fondiaria sottoposta ai suddetti interventi.

#### **Art. 27**

##### **Demolizione e ricostruzione**

(con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente)

1 - Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **Art. 28**

##### **Demolizione e ricostruzione**

(con incremento di Superficie utile compreso entro gli indici di Zona, schemi guida e norme disegnate)

1 - Gli interventi di questo tipo comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovo edificio, rispettando le prescrizioni, gli indici ed i parametri di Zona, degli schemi guida e delle norme disegnate.

#### **Art. 29**

##### **Demolizione e ricostruzione**

(con incremento del 20% della superficie preesistente e secondo criteri specifici)

1 - Gli interventi di questo tipo comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovo edificio, la cui superficie complessiva finale (somma delle superfici utili e non utili) dovrà essere contenuta entro il 120% della superficie preesistente (somma delle superfici utili e non utili esistenti prima della demolizione).



2 - La nuova costruzione dovrà attenersi a criteri di valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti.

### **Art. 30**

#### **Ampliamento con incremento di Superficie utile maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona**

*(Nuova costruzione)*

1 - Gli interventi di ampliamento con incremento di Superficie utile maggiore del 20% e compreso entro gli indici di Zona sono da considerarsi, a tutti gli effetti, interventi di nuova costruzione.

2 - Essi consistono nella ristrutturazione e nell'ampliamento degli organismi edilizi esistenti.

3 - La ristrutturazione dell'edificio esistente non è necessariamente finalizzata al recupero della maggior parte dell'organismo originario.

4 - È previsto il rispetto delle prescrizioni e dei parametri di Zona, degli schemi guida e delle norme diseguate.

5 - Per quanto riguarda la superficie utile Su complessivamente realizzabile, questa può essere incrementata oltre il 20% della Su preesistente, ma senza superare comunque la Su derivante dall'applicazione degli indici di Zona per l'utilizzazione fondiaria.

### **Art. 31**

#### **Nuovo impianto**

1 - Gli interventi di Nuovo impianto avvengono, sui lotti liberi edificabili, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di Zona nonché degli schemi guida e norme diseguate.

### **Art. 32**

#### **Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20 lettera e) della L.R. n° 71/78: 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

2. La Ristrutturazione urbanistica è una attività di trasformazione di carattere complessivo, che può interessare una pluralità di fabbricati, oppure un insediamento unitario di rilevanti dimensioni, e che comprende anche opere di urbanizzazione, per le quali viene espressamente previsto il rilascio della concessione edilizia ovvero del permesso di costruire, quando non eseguite direttamente dall'amministrazione comunale.

3. Ai fini delle presenti Norme gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

a) Ristrutturazione urbanistica U1

b) Ristrutturazione urbanistica U2

4 - L'intervento di ristrutturazione urbanistica **U1** comprende le opere che possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione plani-volumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U1 si attuano per intervento edilizio diretto, salvo i casi per i quali le presenti norme non richiedano la previa approvazione

di uno strumento urbanistico attuativo di cui al precedente Art. 6 Modalità di attuazione del P.R.G..

5 - L'intervento di ristrutturazione urbanistica **U2** comprende le opere complesse rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica U2, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica U2 si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo secondo la classificazione di cui al precedente Art. 6 Modalità di attuazione del P.R.G.. Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sia pubblici che privati, è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intera area.

6 - Si può ricorrere alla Ristrutturazione urbanistica anche nei Centri storici (zone A), ove usualmente sono consentiti solo singoli interventi di recupero, risanamento e restauro conservativo, pur se nell'ambito di un piano di recupero, alla cui preventiva formazione essa risulta assoggettata; all'interno di questi ultimi non potrà escludersi la ricostruzione previa demolizione, di fabbricati.

7 - Con l'espressione «organismo edilizio» l'art. 7 l. 28 febbraio 1985 n. 47 indica sia una sola unità sia una pluralità di porzioni volumetriche.

### **Art. 33 Demolizioni**

1 - Gli interventi di demolizione sono sottoposti alla procedura della concessione, quando si tratta di demolizione e ricostruzione ed alla procedura di autorizzazione negli altri casi.

2 - Alla domanda di concessione od autorizzazione alla demolizione deve essere allegata adeguata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto.

### **Art. 34 Mutamento della destinazione d'uso**

1. Sono interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, al mutamento della destinazione d'uso di una unità Edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori ad un terzo della loro superficie.

2. E' sempre possibile, la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.I. 02.04.1968 n.1444.

3. La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

4. Ove consentita, é autorizzata o concessa previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

5. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle ex leggi 01.06.1939 n.1089, e 29.06.1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle aree ad esse assimilate nel P.R.G. (edifici di pregio storico) può essere autorizzata o concessa sentito il parere delle competenti autorità Regionali e Statali.

7. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui all'art. 16 delle presenti norme.

8. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco, fermo restando gli eventuali contributi di cui agli artt. 5 e 6 della L. 10/77.

10. Le variazioni della destinazione d'uso di cui al presente articolo, si distinguono quindi in:

- modifiche di destinazione d'uso: nel caso che la variazione di destinazione comporti il passaggio dall'uno all'altra delle tre categorie di cui all'art. 16 delle presenti norme;
- cambio di utilizzo: quando la variazione destinazione venga attuata, senza la esecuzione di opere edilizie, all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 16 delle presenti norme;

11. Le modifiche della destinazione d'uso e il cambio di utilizzo come sopra definiti sono soggetti a:

- a) Concessione Edilizia - quando la modifica di destinazione d'uso comporta il passaggio dall'uno all'altra delle Tre categorie di cui all'art. 16 delle presenti norme con l'esecuzione di opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali;
- b) Autorizzazione Edilizia - Quando la modifica di destinazione d'uso viene attuata anche senza opere ma comporta il passaggio dall'uno all'altra delle Tre categorie di cui all'art. 16 delle presenti norme, e quando il nuovo uso, rispetto all'esistente, comporta un incremento del contributo di concessione ovvero, un incremento della superficie destinata a parcheggi;
- c) Comunicazione - quando il cambio di utilizzo viene attuato senza la esecuzione di opere edilizie all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 16 delle presenti norme;

11. È richiesta la disponibilità delle quote di parcheggio prescritte per l'uso di nuovo insediamento, rispettando i parametri relativi agli interventi di nuova costruzione.

12. Nel caso di una dimostrata impossibilità realizzativa della quota di parcheggi, è prevista la possibilità della monetizzazione secondo i criteri da definirsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

## **Titolo V**

### **DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

#### **ZONE, SOTTOZONE, AREE**

#### **Art. 36**

##### **Zone territoriali omogenee**

1 - Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese

le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

**Art. 37**  
**Sottozona A2.**  
*Nuclei Storici*

1 - Sulla scorta della Circolare ARTA n° 2/2000, sono individuati i nuclei storici che oggi si trovano inglobati nell'abito urbano nell'ambito della Z.F.U.. Tali insediamenti presenti in epoca anteriore alla II<sup>a</sup> guerra mondiale risultano:

- San Cusumano;
- Trentapiedi;

2 – Strumento di attuazione è il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.E.) e l'intervento edilizio diretto per i casi consentiti dalla Legge e dalle presenti Norme.

3 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona A2, sono le seguenti:

Categoria 1

*Classe 1: Funzione abitativa:*

- 1 - abitazioni

Categoria 2

*Classe 2: Attività artigiane e di servizio*

- 1 - artigianato di servizio alle persone
- 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

*Classe 3: Attività commerciali*

- 1 – commercio al dettaglio con Su inferiore a mq. 150
- 4 – esercizi pubblici

*Classe 4: Attività terziarie*

- 1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
- 2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- 3 – istituzioni pubbliche

*Classe 5: Attività di servizio*

- 1 – strutture per l'istruzione
- 2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
- 3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
- 4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali -sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- 5 – strutture sanitarie
- 6 – strutture religiose
- 8 – impianti tecnologici
- 10 - parcheggi scoperti
- 11 - autorimesse e garages

## Categoria 5

### *Classe 8: Attività ricettive*

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo.

4 – In attesa della formazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.E.) dei Nuclei storici, sono ammessi interventi di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. n.71/78 (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo), nonché ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

**4bis – Ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 24 delle presenti norme, con incremento di Superficie utile esistente per la realizzazione di impianti tecnici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) e, nel caso della residenza, per la realizzazione di un nuovo locale ad uso bagno per ogni alloggio.**

**Tale norma entrerà a regime dopo, che l'Amministrazione comunale avrà effettuato l'individuazione degli edifici storici da scorporare dalla sottozona A2 affinché vengano inseriti nella sottozona A3 e rediga il Piano particolareggiato della stessa sottozona A2, da sottoporre all'Assessorato T.A.**

**4ter - Gli interventi edilizi nella sottozona A2 – Nuclei storici debbano essere autorizzati o concessionati previo parere obbligatorio della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, al fine di verificare la effettiva valenza architettonica e paesaggistica dell'immobile oggetto di intervento edilizio.**

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonion-ilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale; è consentita la realizzazione di opere minori come definite dalle presenti Norme.

## **Art. 38**

### **Sottozona A3.**

#### *Edifici di Pregio Storico*

1 – Gli Edifici di pregio storico costituiti da Ville, Villini ed Edifici di valore architettonico e culturale sono individuati dal P.R.G. vigente.

2 - Gli edifici di pregio ricadenti all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. sono i seguenti:

1. Tonnara San Cusumano - Tav. 3.2;
2. Edificio Ex Mulini San Cusumano - Tav. 3.2;
3. Edificio Via dei Pescatori - Tav. 3.1;

3 - Le destinazioni d'uso consentite negli Edifici di pregio storico sono le stesse dell'area A2 Nuclei storici di cui al precedente articolo.

**4- Il P.R.G. (Z.F.U) sottopone gli edifici di pregio storico alla disciplina della conservazione ed ammette interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettera a), b, c) della L.R. 71/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo) nonché interventi di Restauro scientifico di cui all'art. 21 delle presenti norme e di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di cui all'art. 22 delle presenti norme.**

**Gli interventi edilizi interessanti gli edifici di pregio storico potranno essere autorizzati previo parere obbligatorio della Soprintendenza BB.CC.AA.**

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonion-ilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale.

6 - Nelle aree a "verde privato", pertinenze di edifici di pregio storico, qualora la destinazione d'uso dell'edificio principale sia quella di attività turistico ricettiva e/o attività complementare al turismo e l'area a "verde privato" non sia a sua volta vincolata a verde di pregio, la stessa può essere utilizzata come pertinenza di attività turistico ricettiva e/o attività complementare al turismo. Nel qual caso nel "verde privato" possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori come definite dalle presenti Norme (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

**Art. 39**  
**Sottozona A4.**  
*Beni Isolati*

1 - Oltre agli edifici di pregio storico individuati nel P.R.G. approvato con il D.A. n° 44/2001, in riferimento al Piano Territoriale Paesistico Ambito I, sono individuati e soggetti a normativa specifica anche gli altri beni cosiddetti "isolati" di pregio che arricchiscono il territorio comunale e che non erano stati oggetto di interesse nel precedente Piano Regolatore Generale.

2 - Nello schema di massima della variante generale al P.R.G. in corso di approvazione del Consiglio Comunale tali "Beni isolati", in armonia con il P.T.P. Ambito 1, sono stati distinti in:

- a) Beni Isolati - Architettura militare;
- b) Beni isolati – Architettura religiosa;
- c) Beni isolati – Architettura residenziale;
- d) Beni isolati – Architettura produttiva;
- e) Beni isolati – Attrezzature e servizi.

**3 - All'interno dell'area delimitata dalla Z.F.U. risulta individuata nelle schede allegate al P.T.P. Ambito I un "Bene isolato" di architettura produttiva in località San Cusumano che la presente variante al P.R.G. (Z.F.U.) sottopone alla disciplina della manutenzione.**

**Sono consentiti interventi di recupero così come definiti dall'art. 20 lettera a), b) e c) della L.R. 71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo), nonché interventi di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, garantendo in ogni caso la conservazione dei corpi originari e utilizzando materiali compatibili con l'architettura storica e le stesse destinazioni d'uso delle precedenti architetture produttive qualificanti.**

**Gli interventi edilizi interessanti i Beni isolati potranno essere autorizzati previo parere obbligatorio della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.**

4 - Le destinazioni d'uso consentite sono le stesse dell'area A2 Nuclei storici e A3 Edifici di pregio storico.

5 - Nei giardini pubblici o privati e nelle aree lasciate libere da edificazione possono essere progettate alberature, siepi, prati ed aree verdi con piantumazione di piante della tradizione locale e quelle del climax oleo-ceratonion-ilicis (olivo, carrubo, mandorlo, quercia) e quelle desunte dallo studio agricolo forestale. Possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori come definite dalle presenti Norme.

**Art. 40**  
**Sottozona B1.**  
*Densità edilizia fondiaria 3,50 mc/mq*



1 – Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B1 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 3,50 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

Categoria a) Residenziale:

*Classe 1: Funzione abitativa:*

- 1 - abitazioni

Categoria b) Produttiva:

*Classe 2: Attività artigiane e di servizio*

- 1 - artigianato di servizio alle persone
- 2 - artigianato di servizio non alle persone
- 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
- 4 - manutenzione e riparazione di veicoli

Categoria c) commerciale - direzionale – turistica

*Classe 5: Attività commerciali*

- 1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (**esercizi di vicinato**)
- 2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (**medie strutture di vendita**)
- 3 - Esercizi pubblici
- 4 – Mercati coperti**
- 5 – Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio**

*Classe 6: Attività terziarie*

- 1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
- 2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- 3 – istituzioni pubbliche

*Classe 7: Attività di servizio*

- 1 – strutture per l'istruzione
- 2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
- 3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
- 4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- 5 – strutture sanitarie
- 6 – strutture religiose
- 7 – impianti tecnologici
- 8 - parcheggi scoperti
- 9 - autorimesse e garages
- 10 - autonoleggi
- 11 – attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee
- 12 – autostazioni

*Classe 8: Attività ricettive*

- 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
- 2 – servizi complementari alle attività turistiche

3 – Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettera a), b), c) e d, della L.R.n.71/78 (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonchè ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 – L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste

dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il *Responsabile dell'Ufficio Urbanistica* può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 7, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 – Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - *minima tra edifici DE*: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - *Minima dal confine DP*: m. 5,00 od a confine. è inoltre consentita la costruzione in aderenza;
  - *Minima dalla strada*:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica;
- Numero di piani fuori terra 5 (cinque);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B<sub>1</sub> diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V<sub>per</sub>) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (S<sub>f</sub>) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale),

di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 – Nelle zone B1, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozona "T1a" e "T3a".

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della Concessione edilizia.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "*verde privato*", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "*verde privato*" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebi mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

## **Art. 41**

### **Sottozona B2.**

*Densità edilizia fondiaria 3,00 mc/mq*

1 – Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B2 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 3,00 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B2 sono le stesse della zona omogenea B1 delle presenti norme.

3 – Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettera a), b), c) e d), della L.R.n.71/78 (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 – L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste

dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il *Responsabile dell'Ufficio Urbanistica* può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B2 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di lottizzazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 7, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 – Nella sottozona B2 devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - *minima tra edifici DE:* m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - *Minima dal confine DP:* m. 5,00 od a confine. è inoltre consentita la costruzione in aderenza;
  - *Minima dalla strada:*
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Altezza massima consentita m. 10,50;
- Numero di piani fuori terra 3 (tre);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B<sub>2</sub> diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V<sub>per</sub>) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (S<sub>f</sub>) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B2 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di

proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 – Nelle zone B2, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 3,5 mc/mq., altezza massima di m. 13,50 e numero di piani fuori terra 4 (quattro).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozona "T1a" e "T3a".

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B2, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della Concessione edilizia.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

## **Art. 42**

### **Sottozona B3.**

*Densità edilizia fondiaria 1,50 mc/mq*

1 – Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B3 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 1,50 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B<sub>3</sub> sono le stesse della zona omogenea "B<sub>1</sub>" e "B<sub>2</sub>" delle presenti norme.

3 – Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 20 lettera a), b), c) e d), della L.R.n.71/78 (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia), nonchè ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione della stessa sagoma e volume.

4 – L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste

dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il *Responsabile dell'Ufficio Urbanistica* può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B3 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di lottizzazione, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 – Nella sottozona B3 devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - *minima tra edifici DE*: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - *Minima dal confine DP*: m. 5,00 od a confine. è inoltre consentita la costruzione in aderenza;
  - *Minima dalla strada*:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Altezza massima consentita m. 7,50;
- Numero di piani fuori terra 2 (due);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B<sub>3</sub> diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V<sub>per</sub>) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (S<sub>f</sub>) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B3 è pari al 20% dell'area complessivamente non edificata. Tale verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;



- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 – Nelle zone B3, nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 2,00 mc/mq., altezza massima di m. 10,50 e numero di piani fuori terra 3 (tre).

In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B3, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio della Concessione edilizia.

12 - Nelle zone B3, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. (Z.F.U.) a "*verde privato*", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "*verde privato*" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebi mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

#### **Art. 43**

##### **Sottozona B4.**

*Ex zona "B" del PdF – Satura (Cassato)*

#### **Art. 44**

##### **Sottozona C1**

*San Cusumano*

*(densità edilizia territoriale 0,85 mc/mq)*

1 – La Sottozona C1, si riferisce alle parti del territorio denominate Rigalletta, Villa Mokarta e San Cusumano, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti Sottozone B.

2 - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n.765/67) tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

3 - Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici della Sottozona C1, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25,00 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80,00 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5,00 mq (pari a circa 20,00 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

4 - Le destinazioni d'uso ammesse per la sottozona C1 sono:

Categoria a) Residenziale:

*Classe 1: Funzione abitativa:*

- 1 - abitazioni

Categoria b) Produttiva:

*Classe 2: Attività artigiane e di servizio*

- 1 - artigianato di servizio alle persone
- 2 - artigianato di servizio non alle persone
- 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto
- 4 - manutenzione e riparazione di veicoli

*Classe 3: Attività industriali*

- 1 - attività artigiana di assemblaggio
- 2 - attività artigiana di produzione

Categoria c) commerciale - direzionale – turistica

*Classe 5: Attività commerciali*

- 1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (**esercizi di vicinato**)
- 2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (**medie strutture di vendita**)
- 4 - Esercizi pubblici
- 5 - Mercati coperti**
- 6 - Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio**

*Classe 6: Attività terziarie*

- 1 – attività direzionali, finanziarie e assicurative
- 2 – erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali
- 3 – istituzioni pubbliche

*Classe 7: Attività di servizio*

- 1 – strutture per l'istruzione
- 2 – strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)
- 3 – attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo
- 4 – attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria
- 5 – strutture sanitarie

- 6 – strutture religiose
- 7 – impianti tecnologici
- 8 - parcheggi scoperti
- 9 - autorimesse e garages
- 10 - autonoleggi
- 11 – attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee
- 12 – autostazioni

*Classe 8: Attività ricettive*

- 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo
- 2 – servizi complementari alle attività turistiche

5 – L'edificazione nella sottozona C1 è subordinata alla approvazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, dei Piani di Lottizzazione e del Piano Particolareggiato obbligatorio (P.E.) – località Rigaletta – redatti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

6 – L'edificazione nella sottozona C1 è ammessa con formazione di Comparto di attuazione. Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni plano-volumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza per pari sagoma e altezza. Nel caso di più lotti contigui, la costruzione in aderenza, nei casi in cui è consentito l'intervento edilizio diretto (IED), è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario con vincolo trascritto.

7 – La densità edilizia territoriale è di 0,85 mc/mq.

8 – Nella sottozona C1 devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - *minima tra edifici DE:* m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - *Minima dal confine DP:* m. 5,00 o in aderenza;
  - *Minima dalla strada:*  
La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    - m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
    - m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
    - m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00;.
 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forniscono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni planovolumetrici.
- Altezza massima consentita m. 7,50;
- Numero di piani fuori terra 2 (due);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona C<sub>1</sub> diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V<sub>per</sub>) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona C1 è pari al 30% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
- Il lotto minimo oggetto di lottizzazione convenzionata non potrà avere superficie inferiore a mq. 2000. Sono esonerati da tale obbligo i lotti di superficie non superiore a mq. 1000 che risultassero interclusi, secondo la definizione di Legge e delle presenti Norme.

- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse, è previsto un indice di visuale libera VI non inferiore a 0,5 mq/mq;
- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.
- **In aggiunta alle specie arboree previste anche l'uso della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione biopermeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita.**

9 – Nelle zone C1, nel caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o complementari al turismo, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, la massima Densità edilizia territoriale (Det) sarà pari a 1,00 mc/mq. con altezza massima mt. 10,50 e numero di piani fuori terra 3 (tre). Dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

In tal caso è consentito l'accorpamento di più lotti fondiari, nonché la lottizzazione per complesso insediativo chiuso ai sensi dell'art. 15 L.R. 71/1978.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 45**

##### **Sottozona C1bis**

*San Cusumano*

*(densità edilizia territoriale 0,75 mc/mq)*

1 – La Sottozona C1bis, si riferisce alla parte del territorio denominata San Cusumano, destinata a nuovi complessi insediativi, che risulta ineditata o nella quale l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti Sottozone B.

2 - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765/67 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n.765/67) tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

3 - Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici della Sottozona C1bis, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25,00 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80,00 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5,00 mq (pari a circa 20,00 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le

residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

4 - Le destinazioni d'uso sono le stesse della sottozona C1. del precedente art. 56 delle presenti norme.

5 - L'edificazione nella sottozona C1bis è subordinata alla approvazione, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, di strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato Esecutivo, Piano di Lottizzazione) redatti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

6 - L'edificazione nella sottozona C1bis è ammessa con formazione di Comparto di attuazione come definito dall'art. 7 delle presenti Norme. Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni plano-volumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza per pari sagoma e altezza. Nel caso di più lotti contigui, la costruzione in aderenza, nei casi in cui è consentito l'intervento edilizio diretto (IED), è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario con vincolo trascritto.

7 - La densità edilizia territoriale è di 0,75 mc/mq.

8 - Nella sottozona C1bis devono essere rispettate le seguenti norme:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi come stabilito dall'Art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti specificazioni:
    - *minima tra edifici DE*: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
    - *Minima dal confine DP*: m. 5,00 o in aderenza;
    - *Minima dalla strada*:  
La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
      - m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
      - m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
      - m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00;.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forniscono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni planovolumetrici.
- Altezza massima consentita m. 7,50;
  - Numero di piani fuori terra 2 (due);
  - Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
  - Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;
  - Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona C<sub>1bis</sub> diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme;
  - La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V<sub>per</sub>) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona C1bis è pari al 30% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);
  - Il lotto minimo oggetto di lottizzazione convenzionata non potrà avere superficie inferiore a mq. 2.000. Sono esonerati da tale obbligo i lotti di superficie non superiore a mq. 1.000 che risultassero interclusi, secondo la definizione di Legge e delle presenti Norme.
  - Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale),

di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse, è previsto un indice di visuale libera VI non inferiore a 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.
- **In aggiunta alle specie arboree previste anche l'uso della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione biopermeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita.**

9 – Nelle zone C1bis, nel caso di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o complementari al turismo, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, la massima Densità edilizia territoriale (Det) sarà pari a 1,00 mc/mq. con altezza massima mt. 10,50 e numero di piani fuori terra 3 (tre). Dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 9 delle presenti norme e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a".

In tal caso è consentito l'accorpamento di più lotti fondiari, nonché la lottizzazione per complesso insediativo chiuso ai sensi dell'art. 15 L.R. 71/1978.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 46**

##### **Zona di Edilizia Economica e Popolare**

###### *Zone PEEP esistenti*

1 – Le parti di territorio individuate da Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari e da altri Enti, all'interno dell'area individuata dalla Z.F.U. comprendono gli insediamenti esistenti in località San Giuliano.

2 - In dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

3 - Nell'ambito delle aree destinate a zona PEEP esistente è consentita la utilizzazione ~~dei piani porticati e/o~~ dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale e artigianato di servizio.

4 – L'area PEEP di località San Giuliano rientra nel perimetro del Piano di Recupero Urbano denominato "Contratto di Quartiere II".

5 – Nell'area PEEP esistenti di San Giuliano, nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ad opera dell'Istituto Autonomo Case Popolari o da altri Enti, ovvero dei proprietari degli immobili riscattati è ammessa la ricostruzione dell'immobile nello stesso sito con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del Regolamento edilizio e secondo i parametri dettati dalla Legge 457/78, nonché delle presenti Norme, **e secondo quanto previsto dalla L.R. n. 78/76.**

#### **Art. 46bis**

##### **Zona di Edilizia Economica e Popolare**

###### *Zona PEEP in progetto*

**1 - La variante al P.R.G.- Z.F.U. prevede la realizzazione degli interventi contenuti nel Contratto di Quartiere II, tra i quali vi è la localizzazione della U.M.I n° 2 per la realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di n° 12 alloggi.**



**2 - Il lotto individuato nel Contratto di quartiere II è sito tra la Via Eraclea e Via dei Pescatori, già parzialmente edificato. La proposta progettuale del P.R. prevede la variazione in zona P.E.E.P. mantenendo gli indici ed i parametri urbanistici già vigenti per la Z.T.O. B2. Detto intervento è vincolato al rispetto della tipologia di casa in linea e al mantenimento delle stesse caratteristiche piano volumetriche, di distribuzione degli spazi interni ed esterni e delle destinazioni d'uso dei vani previsti per gli edifici di tipo economico e popolare.**

**3 - Il soggetto titolare della trasformazione sarà l'I.A.C.P. di Trapani;**

- *(l'art. 46bis è stato introdotto in quanto l'intervento rientra tra quelli già previsti nel Contratto di Quartiere II (U.M.I n° 2) ed a seguito delle valutazioni contenute nel D.D.G. n. 95/2015 "La nuova edificazione in zona P.E.E.P. si condivide")*

#### **Art. 47** **Sottozona D3.**

Attività Commerciali di vendita al dettaglio

1 - La sottozona D3 comprende le aree destinate ad attività commerciali esistenti e di completamento in progetto, relative ad esercizi vendita al dettaglio:

- di vicinato (con Sv fino a 150 mq.);
- di media struttura di vendita (con Sv tra 151 e 1.000 mq.);
- raggruppamenti di esercizi di vicinato (con Sv complessiva fino a 1.000 mq.)

2 - Le previsioni della sottozona D3 del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto (ID) esteso all'intera area per come individuata.

3 - Per le attività esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione, o di demolizione e ricostruzione, occorrerà prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista alla lett. g) del successivo punto 4., secondo le modalità previste nel D.P.R.S. 11/07/2000.

4 - Gli interventi previsti per le aree di completamento in progetto dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) Densità edilizia territoriale (Det) 1,5 mc/mq;
- b) Rapporto di copertura massimo consentito: 33,33% pari ad 1/3 della superficie di intervento;
- c) Numero di elevazioni fuori terra: 2;
- d) Altezza massima: mt. 10,00;
- e) Distanza minima dai confini: mt. 10,00;
- f) Distanza minima dalle strade: mt. 5,00;
- g) Parcheggi pertinenziali:
  - esercizi di vicinato, con Su di vendita non superiore a 150 mq: è richiesta la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale (1/10 del volume);
  - commercio al dettaglio con Su superiore a mq. 150, grande distribuzione, esercizi pubblici, commercio all'ingrosso e magazzini coperti: 1/10 del volume + quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 che così dispone:
    - g. *medie strutture di vendita alimentari o miste, con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq:* mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
    - h. *medie strutture di vendita non alimentari con Sv compresa tra 151 e 1.000 mq:* mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
  - depositi all'aperto: 1/10 del volume + (3 posti auto per 500 mq Sf).
- h) Verde d'uso privato pertinenziale (Vper): 0,25 pari a ¼ dell'area non edificata;

Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite. Allo scopo di consentire la schermatura visiva possono essere usate le specie vegetali quali ad esempio Lagunarie, Pittospero, Tamerici.

**In aggiunta alle specie arboree previste anche l'uso della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione biopermeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita.**

#### **Art. 48** **Sottozona D4.**

Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali

1 - La sottozona D4 comprende le aree destinate ad attività artigianali e/o commerciali legate a funzioni di supporto dell'area cimiteriale (negozi al dettaglio, chioschi vendita fiori, negozi articoli funerari, esposizioni prodotti artigianali a servizio del cimitero, etc.).

2 - Le previsioni della variante al P.R.G. (Z.F.U.) si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto (ID) esteso all'intera area per come individuata nel P.R.G. secondo le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme allo Schema Guida n° 3 – Norma disegnata n° 3.1.5 "Testata Università".

3 - Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite. Allo scopo di consentire la schermatura visiva possono essere usate le specie vegetali quali ad esempio Lagunarie, Pittospero, Tamerici.

#### **Art. 49** **Zona T - Attività turistiche - ricettive**

1 - Le attività turistico - ricettive di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27, con esclusione dei campeggi, dei villaggi turistici e degli alloggi agrituristici, possono essere insediate in tutte le zone territoriali omogenee destinate alla residenza A, B, C, dell'area delimitata dalla Z.F.U., nel rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

2 - Per le attrezzature alberghiere esistenti valgono le norme generali e le leggi di settore. Sono in ogni caso consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 della L.R. 71/78 punti a), b), c) e d), sempre nei limiti delle prescrizioni della zona omogenea in cui ricadono.

**3 - Le attività turistico ricettive non possono essere insediate all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia e per quelli già esistenti all'interno di tale fascia alla data del '76 è consentita esclusivamente la ristrutturazione di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della l.r. 71/78.**

#### **Art. 50** **Sottozona T1**

*Aree per attività produttive turistico-alberghiere*

1. – La sottozona T1 comprende parti del territorio comunale all'interno della Z.F.U. destinate agli insediamenti per attività produttive di carattere turistico-ricettivo, esistenti o di progetto.

2. – Nella sottozona T1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture ricettive dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 3 della L.R. 6 aprile 1996 n. 27 e s.m.i., limitatamente ad: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere;
- edifici per attività complementari all'attività turistico ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere ecc.), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
- attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto (piscine, centro salute, gioco bimbi, tennis, pallavolo, pallacanestro, squash, calcetto, etc.) ed all'aperto (piscina scoperta, tennis, pallavolo, pallacanestro, calcetto, etc), sempre che siano connessi all'esercizio dell'attività alberghiera;
- servizi complementari (sportelli postali, telefonici, bancari, centro medico pronto soccorso, ecc.) connessi all'esercizio dell'attività alberghiera.

Sono comunque consentite tutte le tipologie ricettive previste dalla legislazione nazionale sul turismo.

3. - Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione di appositi Piani Attuativi di iniziativa pubblica che privata (Piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), secondo i seguenti indici e parametri:

**3.a (T1<sub>a</sub>) - Attrezzature alberghiere previste in ambito urbano (Z.F.U.)**

- Lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;
- Modalità di intervento: Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, P.L. in ambito chiuso di iniziativa privata, comparto di attuazione;
- Densità edilizia territoriale (Det): 2,50 mc/mq;
- Altezza massima consentita m. 12,50;
- Numero di piani fuori terra 4 (quattro);
- Rapporto di copertura massimo consentito il 50% della superficie fondiaria disponibile;
- Parcheggi: 1/10 del volume + (45 mq per 200 mq. di Su);
- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:
  - minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata
  - Minima dal confine DP: m. 5,00 o in aderenza;
  - Minima dalla strada:
    - a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;
    - b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.
- Verde attrezzato: mq. 9,00 metri quadri / utente;

**Le attrezzature alberghiere previste in ambito urbano si condividono ad esclusione di quelle di nuova previsione che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art. 15 della L.R. 78/76, oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.**

**Art. 51**

**Sottozona T3**

*Zona per attività e servizi complementari al turismo*

1. - Nella zona "T3" le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative ad attività e servizi complementari all'attività turistico ricettiva, (ristoranti, bar, pubblici esercizi,

sale trattenimenti, sale per congressi, mostre, fiere, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto, chioschi, aree attrezzate per il ristoro, lo svago e il tempo libero, servizi igienici e di pronto soccorso, sportelli di informazione turistica, nonché aree attrezzate per stazioni di sosta (ricovero cavalli, biciclette e di attrezzature per il trekking, etc.).

2. - Le destinazioni della zona "T3" sono compatibili anche all'interno delle zone "T1".

3. - Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare ed eventuali strutture precarie con caratteristiche di inserimento ambientale.

4. - Le previsioni del P.R.G. (Z.F.U.) si attuano con intervento diretto (ID), comparto di attuazione, a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area individuata dal P.R.G., secondo i seguenti indici e parametri:

**4.a (T3<sub>a</sub>) – Servizi complementari al turismo in ambito urbano (Z.F.U.)**

- Lotto minimo: l'intera area così come individuata dal P.R.G.;
- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto (ID), comparto di attuazione;
- Densità edilizia territoriale (Det): 1,50 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;
- Altezza massima consentita m. 4,50;
- Numero di piani fuori terra 1 (uno);
- Distanza dal filo stradale mt. 10;
- Distanza minima degli edifici: mt. 10,00;
- Distanza minima dai confini: mt. 5,00;
- Parcheggio di servizio: 1/10 del volume + 1,00 mq. per utente;
- Verde d'uso privato pertinenziale (Vper): 20% dell'area complessivamente non edificata.

**Le attività e servizi complementari all'attività turistico ricettiva di nuova previsione si condividono ad esclusione di quelle che ricadono all'interno della fascia dei 150 mt dalla battigia, mentre per quelle che ricadono all'interno della fascia dei 500 mt. dalla battigia, l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,75 mc/mq. così come dettato dalla lettera b) dell'art. 15 della L.R. 78/76 oltre che dalle norme dettate dalla zona omogenea in cui gli stessi ricadono.**

**Art. 52**

**Sottozona T4**

**Aree attrezzate per la diretta fruizione del mare**

*stabilimenti balneari*

1 - La variante al P.R.G. (Z.F.U.), in attesa della definizione della problematica relativa alla progettazione del Piano di Utilizzazione del demanio marittimo (PUDM), nelle aree a ridosso della fascia demaniale, prevede la possibilità di installazione di stabilimenti balneari stagionali dotati di servizi igienici, attività di ristoro e svago.

2 - All'interno della Z.F.U. insiste la spiaggia di San Giuliano ove di fatto è concentrata tutta l'attività legata alla stagione balneare sia come spiaggia libera, priva peraltro di attrezzature e sia con la presenza di stabilimenti balneari stagionali gestite da ditte private, dotati di modeste attrezzature e luoghi di ristoro.

3 - Nelle aree attrezzate per la diretta fruizione del mare, individuate dalla variante al P.R.G., (Z.F.U) sono ammesse le attività e le strutture volte alla fruizione del mare, alla balneazione e allo svago: *stabilimenti balneari stagionali con annessi esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio, esercizi commerciali, etc., nonché parchi giochi con impianti sportivi all'area aperta.*

4 – Gli stabilimenti avranno carattere stagionale e saranno costituiti da strutture precarie o prefabbricate in legno, amovibili.

5 – Il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli stabilimenti balneari, nonché per la sistemazione a parco giochi ed attrezzature sportive all'area aperta sarà rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, previa acquisizione dei pareri e nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sulla fascia costiera: Soprintendenza, Capitaneria di Porto, A.U.S.L., Genio Civile, etc.

**6 – Gli interventi edilizi consentiti nella sottozona T4 sono quelli di cui alle lettere a), b) c) dell'art. 20 della l.r. 71/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati”.**

### **Art. 53**

#### ***Zona Ecologica FC-1 ed FC-2 (Fascia costiera)***

1 - Nella fascia costiera, corrispondente alla profondità di 150 mt. Dal mare, il P.R.G. vigente prevede due zone integrate a valenza ecologica denominate Fc-1 ed Fc-2

2 - Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione edilizia e urbanistica e ristrutturazione urbanistica; è consentita la modifica dei tetti piani a tetti a falda coperti con coppi siciliani finalizzati alla creazione di camere d'aria per il risparmio energetico; su area pubblica sono consentiti chioschi in legno di mq. 25,00 ad una distanza minima di mt. 200 l'uno dall'altro, pergolati in legno, passerelle in legno per l'accesso al mare, recupero di percorsi naturali per la percorribilità pedonale e ciclabile della costa.

3 – Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2 una superficie pari ad 1/10 della cubatura dell'edilizia esistente deve essere destinata a parcheggio a raso arborato ed arredato con specie mediterranee compresi nei modelli di Macchia e Macchia Foresta e/o con specie alofile e xerofile (Tamerici, Oleandri a cinque petali, Lagunarie, Melograno, Atriplex halimus, Melia azederach, Bouganvillea, Plumbago ecc.);

4 - Nelle zone ecologiche Fc-1 ed Fc-2 le recinzioni quali ringhiere e cancellate in ferro, paletti in ferro zincati e verniciati con rete metallica di altezza massima mt. 3.00 devono essere sostituite da siepi e fioriere o in alternativa essere ricoperte da piante rampicanti, siepi e fiori;

5 - Per la finitura degli edifici e degli elementi edilizi sono consentiti materiali di colore “coccio pesto” e giallo ocra;

6 – Le piantumazioni della zona ecologica devono essere esclusivamente con specie mediterranee comprese nei modelli di Macchia e Macchia Foresta del climax dell'Oleo Ceratonion e/o con specie alofile e xerofile. Si consigliano, ai fini del risparmio della risorsa acqua, le seguenti specie:

- Tamarix gallica, Tamarix africana, Tamarix tentandra Atriplex halimus, Inula crithmoides ecc.;
- Melia azederach, Rosmarinus officinalis, Pistacia lentisco;
- Lagunaria, Jasminum sp., Lippia citrodora, Leonotis sp.;
- Ceratonia siliqua, Olea europea, Plumbago capensis, Bouganvillea spectabilis;
- Punica granatum, Punica granatum, Philirrea angustifolia, Philirrea latifolia;
- Mandorlo, Nerium oleander a 5 petali;
- Sorbo domestico, Euphorbie ;
- Phoenix canariensis, Phoenix dactylifera, Chamaerops humilis .

L'area delimitata dalla Zona Franca Urbana, risulta interessata dalla Zona FC-1:

## **Zona FC – 1**

1 - Nella zona ecologica indicata dal vigente PRG come fascia costiera con sigla FC–1, **resta consentito il mantenimento dell'esistente sempre che regolarmente assentito. Sono accolte tutte le destinazioni legate esclusivamente alla diretta fruizione del mare.**

### **Art. 54**

#### **Zona F**

#### **Attrezzature ed impianti di interesse generale**

1 – La zona **F** riguarda le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2 - Gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse, debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,50 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1,00 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15,00 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

3 - Le attrezzature pubbliche di interesse generale del PRG di Erice insistenti all'interno della Z.F.U. si distinguono in:

**F1 – U - Università:** ci si riferisce al Polo Universitario esistente sul lungomare Dante Alighieri in località San Giuliano che ha carattere sovracomunale di interesse generale essendo l'unica struttura universitaria della provincia di Trapani. Il P.R.G. prevede la ripermimetrazione dell'area universitaria fino al limite reale della recinzione dell'attrezzatura, recependo l'arretramento della fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero di Trapani, attuando la deroga prevista al comma 5 dell'art. 338 del T.U.L.S. come modificato da ultimo dall'art. 28 della Legge 1/08/2002, n° 166, nell'ambito degli strumenti di riqualificazione ambientale dell'area di rispetto cimiteriale del Cimitero di Trapani). L'attrezzatura sarà interessata dall'intervento previsto nello sche guida n° 5 "Zona Franca Urbana" relativa alla ristrutturazione urbanistica denominata "Porta San Giuliano" meglio descritta al Titolo VI delle presenti norme di attuazione.

**F1 – SU – Servizi per l'Università:** ci si riferisce a quanto previsto nello schema guida n° 5 – norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" nel quale è contenuto un intervento che prevede La realizzazione di servizi per la locale Università attraverso la realizzazione un Campus con all'interno (case per studenti, mensa, biblioteca, palestra, copisteria, segreteria, libreria, bar, auditorium, etc.) e la piazza dell'Università.

**F1 – Ca – Carcere Mandamentale San Giuliano:** trattasi del Carcere Mandamentale esistente in località San Giuliano, comprendente anche l'aula bunker.

**- F2 - Attrezzature di interesse collettivo,** a verde pubblico o a parcheggi (art. 3 D.I. 1444/68):

Fi – Aree per l'istruzione:

- An asili nido;
- Am scuole materne;
- Sc scuole elementari;
- Sm scuole medie;



**Fc** - aree per attrezzature di interesse collettivo – aree per attrezzature di interesse comune

- Ch attrezzature religiose;
- Cc attrezzature culturali;
- Ca attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie;
- Cu attrezzature amministrative e pubblici servizi, ecc.;
- As attrezzature sportive (palestre, piscine, etc)
- Fv aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - Vp verde pubblico attrezzato a parco;
  - Vs verde pubblico attrezzato per lo sport;
  - Vup Verde privato ad uso pubblico
  - Vu Verde urbano di arredo stradale;
  - Vpr Verde privato;
- P aree per parcheggi pubblici.

## **F2 - ("Fi") Aree per l'istruzione dell'obbligo**

Le zone "Fi" sono destinate ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G..

Le zone "Fi", previste nel P.R.G. e individuate con apposita simbologia grafica, sono destinate alle seguenti attrezzature:

- (An) asili nido;
- (Am) scuole materne;
- (Sc) scuole elementari;
- (Sm) scuole medie.

Oltre alle norme di cui al D.M. 18 dicembre 1975 e D.A. n° 44423 del 18 aprile 1985 sull'edilizia scolastica si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc./mq.;

Altezza massima: m. 12,00;

Numero piani fuori terra: 3 (tre);

Distanze: minima dagli edifici m.10,00;

Distanze: minima dal confine m. 10,00;

Rapporto di copertura: massimo consentito 50%;

Parcheggio: nella quantità 1/10 della cubatura + 40 mq. Per 200 mq. di Su ;

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato e ad attività parascolastiche (palestra, laboratori, mensa, etc.);

Superficie a verde: è fatto obbligo della sistemazione a verde di almeno il 20% dell'area non edificata, con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile

## **F2 - ("Fc") Aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse collettivo – aree per attrezzature di interesse comune**

Le previsioni del P.R.G. relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di interesse collettivo e/o di interesse comune, si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica ovvero di interventi edilizi diretti o mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 4/96 così come modificati dall'art. 16 della L.R. n. 22/96.

L'intervento diretto del privato è ammesso solo previa stipula di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità di esecuzione e di gestione, oltre le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica nel bilanciamento con il pubblico interesse preminente.

In questo caso la parziale modifica di destinazione d'uso proposta dal privato non costituisce variante urbanistica; tuttavia lo schema di convenzione deve essere approvato – insieme con il progetto delle opere - dal Consiglio Comunale.

## **F2 - ("Ch") Aree per Attrezzature religiose**

Le zone "Ch", sono quelle destinate ad attrezzature religiose da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. (Z.F.U.) per iniziativa di opera pubblica ovvero da parte di ente concessionario anche privato.

Le zone "Ch", previste nel P.R.G., sono destinate alle seguenti attrezzature:

- luoghi di culto (chiese, cappelle, oratori, ecc.);
- residenze religiose;
- centri parrocchiali e relativi impianti;
- attrezzature e servizi per attività sociali, assistenziali, di supporto pedagogico, per il tempo libero e lo sport.

Nelle zone per attrezzature religiose "Ch", oltre alle norme di settore, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- Altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- Distanza minima dagli edifici m.10,00;
- Distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera, con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

## **F2 - ("Cc") Aree per attrezzature culturali**

Le zone "Cc" sono destinate ad attrezzature culturali da attuarsi a mezzo di progetto unitario, esteso all'intera area individuata dal P.R.G. (Z.F.U.), per iniziativa di opera pubblica e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "Cc", previste nel P.R.G. sono destinate a: cinema, teatro, auditorium, biblioteche, musei, pinacoteche, etc.;

Nelle zone per attrezzature culturali "Cc", oltre alle norme di settore, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- Distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera, con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

## **F2 - ("Ca") Attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie**

Le zone "Ca" sono destinate ad attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di livello urbano da attuarsi a mezzo di progetto unitario di iniziativa di opera pubblica e/o da parte di ente concessionario anche privato, esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G. nel rispetto dei seguenti parametri per la parte relativa alla residenza ed ai servizi connessi.

Le zone "Ca", previste nel P.R.G., sono destinate alle seguenti attrezzature:

- servizi sanitari (guardia medica, ambulatorio, centri riabilitazione, etc.);
- residenza socio-assistenziale (case di riposo, istituti ricovero per minori, ecc.);
- residenza socio-sanitaria (cliniche private, centri specializzati, ecc.);
- servizi di quartiere di interesse socio-assistenziale (centri sociali, centri giovanili e/o anziani, consultori, colonie, etc.).

Nelle zone "Ca" attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie di livello urbano, oltre alle norme di settore si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- Distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

## **F2 - ("Cu") Attrezzature amministrative di servizio**

Le zone "Cu" sono destinate ad attrezzature amministrative, direzionali, pubblici servizi, protezione civile da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G. e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "Cu", previste nel P.R.G., sono destinate alle seguenti attrezzature:

- casa comunale;
- delegazioni ed uffici periferici della amministrazione comunale;
- Comando Vigili Urbani;
- Uffici postali;

Nelle zone "Cu" si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- Distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

## **F2 - ("As") Attrezzature sportive**

Le zone "As" sono destinate ad attrezzature sportive (Palestre, Piscine, Impianti sportivi) da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G. e/o per iniziativa di ente concessionario anche privato.

Le zone "As", previste nel P.R.G.C., sono destinate alle seguenti attrezzature:

- Palestre;
- Piscine;

- Impianti sportivi;

Nelle zone "As" si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria (Def): 2,00 mc/mq;
- altezza massima: quella consentita dalla normativa sismica e dalle norme di settore;
- rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;
- Distanza minima dagli edifici m.10,00;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- parcheggi: nella misura indicata all'art. 9 delle presenti norme.

Le aree libere saranno destinate a verde attrezzato o ad attività complementari con superficie alberata in misura non inferiore al 30% dell'area libera.

Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile.

## **F2 - ("Fv") Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

Le zone "Fv", previste nel P.R.G. sono destinate a giardini, ad impianti sportivi all'aperto e ad aree attrezzate per il gioco ed attività per il tempo libero, servizi pubblici e attrezzature di pubblico servizio, da attuarsi a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area così come individuata dal P.R.G., ovvero per iniziativa privata con convenzione concessoria di costruzione, o altro strumento di programmazione negoziata anche a partecipazione pubblica.

Le zone "Fv" si distinguono in:

- Vp verde pubblico attrezzato a parco;*
- Vs verde pubblico attrezzato per lo sport;*

Nelle zone F2 destinate ad *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ("Fv")*, indicate con i simboli (Vp e Vs), è ammessa l'edificazione. Oltre alla normativa di settore ed alle prescrizioni del CONI vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

Indice di densità territoriale (Det): 0,30 mc./mq.;

Altezza massima: m. 10,00;

Distanze:

- minima dagli edifici m.10,00;
- minima dal confine m. 10,00;
- minima dal ciglio stradale non inferiore a quelle fissate dal D.M. n° 1404/68

Rapporto di copertura: massimo consentito 30%;

Superficie a verde: almeno 50% dell'area non edificata, con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile

Parcheggio: 1/10 della cubatura;

## **F2 - (Vu) Verde urbano di arredo stradale**

Le aree a "verde urbano di arredo stradale" (Vu) sono destinate alla creazione e alla manutenzione di aiuole spartitraffico, alberature, piccoli giardini e verde ornamentale in genere.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico deve essere realizzata e mantenuta in modo tale da consentire la visibilità veicolare, in particolar modo in corrispondenza degli incroci e nei tratti in curva.

E' ammessa la realizzazione di chioschi per vendita giornali, ristoro, etc. a carattere precario e/o permanente, nel rispetto delle norme del Codice della Strada.

## **F2 - (Vup) Verde privato ad uso pubblico**

Le aree a "verde privato ad uso pubblico" (Vup) ha funzione integrativa della dotazione del verde pubblico. Tali dotazioni possono essere previste dal P.R.G., dalle convenzioni urbanistiche degli strumenti attuativi e negli schemi guida e norme disegnate, e possono avere funzione di protezione dagli assi stradali, per la creazione di accessi al mare, o altre funzioni definite negli strumenti attuativi.

Nelle aree individuate nel P.R.G., negli strumenti attuativi e nelle norme disegnate come "verde privato ad uso pubblico", è ammessa la realizzazione chioschi, tettoie, a carattere precario e/o permanente, strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili) per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e simili, ai fini di una migliore fruizione per l'uso pubblico del verde.

## **F2 - (Vpr) Verde privato**

1 – Nelle aree individuate nel P.R.G. come "verde privato", per lo più costituite da aree o giardini adiacenti ad edifici di pregio storico, giardini, rocche, etc., è consentita la realizzazione di strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili) per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari, o come pertinenze di attività complementari al turismo, per una migliore fruizione del verde privato con finalità pubbliche o di pubblico servizio.

## **F2 – ("P") Parcheggi, parcheggi alberati**

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.L. 1444/68. Nell'ambito della formazione dei piani attuativi o dei piani urbanistici esecutivi per la nuova edilizia residenziale (zone "C") le previsioni relative alla zona omogenea "F2" vanno definite nel rispetto dell'art. 3 del D.L. 1444/68 nel rapporto di 2,5 mq. per ogni abitante.

Le aree a *parcheggio "P"*, previste nel P.R.G., possono essere del tipo "a raso" o "multipiano", e si attuano a mezzo di progetto di opera pubblica, unitario ed esteso all'intera area individuata dal P.R.G., ovvero per iniziativa privata previa stipula di convenzione concessoria di costruzione, o altro strumento di programmazione negoziata anche a partecipazione pubblica.

L'affidamento in concessione della costruzione e gestione dei parcheggi è regolata dalla Legge 24.03.1989 n° 122 e s. m.i..

Nel caso di parcheggi a "raso", Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o da mantenere nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare nella misura minima di 1/5 del perimetro dell'area.

In tali aree è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, chioschi - se autorizzati), e devono destinarsi esclusivamente a parcheggio di uso pubblico.

Nel caso di *parcheggi alberati*, previsti nel P.R.G., oltre alle norme di cui ai precedenti commi, i parcheggi dovranno avere pavimentazioni impermeabili limitate al 20% max della superficie di intervento e superficie alberata minima del 30%.

Nel caso di parcheggi multipiano si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Distanza dai confini m. 5,00;

Distanza dai fabbricati m. 10,00;

Numero di piano: max 3;  
Altezza massima: m. 10,00  
Rapporto di copertura: massimo consentito 70%;  
Superficie a verde: almeno 50% dell'area non edificata, con specie del climax oleo – ceratonien - ilicis e con specie alofite e xerofile

**I parcheggi previsti entro la fascia dei 500 mt dalla battigia devono essere realizzati solo a raso e alberati; eventuali attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, chioschi) potranno essere realizzati entro i limiti di cubatura di cui all'art. 15 comma 1, lett. b) della l.r. 78/76. (max 0,75 mc/mq.).**

## **Art. 55**

### **Zona R**

#### **Aree vincolate, Fasce e zone di rispetto**

1 - Questi vincoli, discendenti da Norme sovraordinate statali o regionali, si sovrappongono alle specifiche destinazioni del P.R.G..

Nel perimetro territoriale della Z.F.U. sono presenti i seguenti vincoli sovraordinati:

- VINCOLO MONUMENTALE: (ex legge 1089/1939 - art. 10 comma 1 del D.Lgs n° 42/2004)
- VINCOLI PAESISTICI:
  - a. Zone di Vincolo Paesaggistico (ex L. n. 1497/1939)
  - b. Fascia di Tutela dalla Battigia (Ex Legge n. 431/85 - art. 142 lett. a) del D.lgs n° 42/2004)
- VINCOLO BOSCHIVO
- VINCOLI URBANISTICI
  - a) Fascia di mt. 150 dalla battigia (art. 15 lett. a) L.R. n. 78/76)
  - b) Zona di Rispetto Cimiteriale;
  - c) Fascia di Rispetto Stradale;
  - d) Fascia di rispetto dei canali di gronda;

I vincoli che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ed ampliamenti, lasciano però impregiudicati eventuali edifici esistenti e la destinazione d'uso delle aree indicate dal P.R.G. In queste aree vincolate sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ove previste dal P.R.G.

#### **• I Vincoli Monumentali**

Riguardano i beni sottoposti a vincolo dalla ex legge n° 1089/1939 - art. 10 comma 1 del D.Lgs n° 42/2004)

Nella Z.F.U. di Erice risulta vincolato ai sensi di questa legge:

- Il Mulino di San Cusumano

#### **• I Vincoli Paesistici**

- a. Vincolo Paesaggistico (ex L. n. 1497/1939 - art. 139 del D.lgs n° 42/2004)

Il Vincolo paesaggistico è stato apposto con D.A. n° 836 del 15/09/1971 dell'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali, a seguito del verbale della Commissione Provinciale della Tutela Bellezze Naturali e Panoramiche di Trapani affisso all'Albo Pretorio del Comune il 15/03/1966.

Il perimetro del vincolo paesaggistico è stato modificato su iniziativa del Comune e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani che ha proposto la revisione dello stesso approvata dalla Commissione Paesistica Provinciale, pubblicata all'Albo



pretorio in data 11/11/2003 e poi approvato dall'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali.

- b. Fascia di Tutela dalla Battigia (Ex Legge n. 431/85 - art. 142 lett. a) del D.lgs n° 42/2004)

I territori costieri compresi per una fascia di 150 e 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, sottoposti alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte terza, Titolo I, concernente la tutela e la valorizzazione dei valori paesaggistici. La fascia costiera, data la sua particolare configurazione e la struttura geologica costituisce bene di eccezionale valore culturale, naturale e ambientale da salvaguardare e di cui garantire la fruizione ed è pertanto sottoposto alla disciplina della conservazione, valorizzazione e fruizione del mare.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 142 del D. lgs 22 gennaio 2004 n° 42, le disposizioni comma non si applicano alle aree che alla data del 6 ottobre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B.

● **Vincolo Boschivo**

La L.r. 6 aprile 1996, n. 16 all'art. 4 definisce bosco a tutti gli effetti di Legge una superficie di terreno di estensione non inferiore ai 10.000 mq. in cui sono presenti piante forestali, arboree od arbustive, destinate a formazioni stabili in qualsiasi stadio di sviluppo, che determinano una copertura del suolo non inferiore al 50 per cento. Si considerano altresì boschi, semprechè di dimensioni non inferiori a quelle di cui al comma 1, le formazioni rupestri e ripariali, la macchia mediterranea, nonché i castagneti anche da frutto e le fasce forestali di larghezza media non inferiore a 25 metri.

Riguardo alle attività edilizie, l'art. 10 della stessa L.R. n° 16/96 e s.m.i. definisce le fasce di in edificabilità del *vincolo boschivo*:

1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali e dentro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.
2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui al comma 1 è elevata a 200 metri.
3. Nei boschi di superficie compresa tra 1e 10 ettari la fascia di rispetto di cui ai precedenti commi è così determinata: da 1,01 a 2 ettari metri 75; da 2,01 a 5 ettari metri 100; da 5,01 a 10 ettari metri 150
- 3bis. In deroga al comma precedente, così come previsto dall'art. 3bis dello stesso art. 10, Il P.R.G. prevede la possibilità di inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.
4. La deroga di cui al comma 3-bis è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente per territorio, sentito altresì il comitato forestale regionale per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica. I predetti pareri non sono necessari per le opere previste dai piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.
5. I pareri della Soprintendenza di cui al comma 4 sono espressi in base a direttive formulate dall'Assessore regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e per la Pubblica Istruzione sentito il Consiglio Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali.
6. All'interno dei parchi naturali, in deroga al divieto di costruzione nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, resta consentita l'attività edilizia nei soli limiti e con le procedure di cui all'articolo 25 della Legge Regionale 9 agosto 1988 n. 14.

7. All'interno delle riserve naturali non è consentita alcuna deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3.
8. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione Forestale. E' altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.
9. In deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq.. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato separatamente per le attività edilizie rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.
10. Le zone di rispetto di cui ai commi da 1 a 3 sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497 .
11. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera nelle zone A e B degli strumenti urbanistici comunali.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'art. 20 della L.R. n.71/78 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia).

## **9 - VINCOLI URBANISTICI**

- a) Fascia di mt. 150 dalla battigia (art. 15 lett. a) L.R. n. 78/76)

La L.R. n° 78/76, art.15, c. 1, lett. a), prescrive che le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi realizzati.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. n° 71/78 e s.m.i. possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lett. a) dell'art. 15 della L.R. n° 76/78, con le procedure di cui all'art. 16 della medesima L.R. 76/78, limitatamente a:

- Opere pubbliche o dichiarate di preminente interesse pubblico;
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad impianti turistico-ricettivi esistenti, nonché ad ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi.

- b) Zona di Rispetto Cimiteriale;

La zona di rispetto cimiteriale per la Z.F.U. riguarda l'area cimiteriale esistente del Cimitero del Comune di Trapani.

Nella zona di rispetto cimiteriale, secondo quanto previsto dal settimo comma dell'art. 338 del T.U.LL.SS., come modificato dall'art. 28 della Legge 1/8/2002, n. 166, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed il cambio di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.r. n. 71/1978 (ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

La fascia di rispetto relativa al Cimitero di Trapani risulta essere stata ridotta a mt. 50 ai sensi dell'art. 28 della Legge 1/8/2002, n. 166 con delibera di C.C. n° 106 del 30/12/2006, previa acquisizione del parere della Conferenza Permanente per i Cimiteri con verbale del 18/09/2006. Per detta fascia, oltre a quanto indicato al paragrafo precedente, valgono le indicazioni e prescrizioni indicate nella citata delibera di C.C. n° 106 del 30/12/2006.

c) Fascia di Rispetto Stradale

Le fasce di rispetto stradale sono regolate dal Codice della Strada e specificatamente dal D.L. 30/04/1992 n. 285 e successive modifiche, art. 16 – 17 – 18 – 24, DPR 16/12/1992, art. 26 – 27 – 28 – 61 – 62 – 63 – 64. In assenza di pertinenze stradali ne possono assolvere il ruolo previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

E' consentita la realizzazione di aree di sosta e/o parcheggi, edicole per la rivendita di giornali, chioschi per il ristoro. Qualsiasi manufatto deve essere realizzato con strutture precarie facilmente smontabili.

E' consentita anche la realizzazione di impianti per l'erogazione di carburante secondo le modalità e le limitazioni contenute nel nuovo Codice della strada (D.L. 30/4/92 n. 285) e relativo Regolamento, nonché della legislazione regionale di settore; (L.R. 5 Agosto 1982 n. 97, L.R. 25 luglio 2003 n. 33 e s.m.i. nonché dei Decreti dell'Assessorato Regionale dell'Industria 25 Gennaio 1984 n. 180, 22 Dicembre 1987, 12 giugno 2003 n. 45, 29 giugno 2005 e s.m.i.)

Il limite delle fasce di rispetto equivale a limite di inedificabilità, quale vincolo di mero arretramento. In tal senso mantengono le destinazioni urbanistiche di zona omogenea territoriale assegnata dal P.R.G. e possono essere adoperate, fermo restando la loro inedificabilità, per il calcolo complessivo dell'eventuale volume edificabile, secondo la densità fondiaria attribuita alla Z.T.O. del lotto cui fa parte, costituendo parte integrante di aree adiacenti del medesimo proprietario.

d) Fascia di rispetto dei canali di gronda

Le Fasce di rispetto dagli argini e dai canali di gronda hanno finalità di sicurezza e di salvaguardia ambientale ed ecologica. E' fatto divieto assoluto di edificazione per una fascia di (10) dieci metri dalle sponde dei fiumi e corsi d'acqua ai sensi del R.D. n° 523 del 25.07.1904, così come peraltro indicato nelle tavole di P.R.G..

Le distanze dai canali di gronda: rappresentano una fascia di arretramento dai canali di gronda pari a 10 m. dal ciglio del canale. Tali fasce, sono individuate nelle tavole di P.R.G..

## **Titolo VI**

### **DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

#### **- SCHEMI GUIDA E NORMA DISEGNATE -**

#### **Art. 56**

##### **Schema guida – definizione**

1 - Per "schema guida" si intende il progetto complessivo, corredato di schema grafico, che individua i principali interventi di trasformazione, ossia quelli che ridefiniscono la struttura insediativa urbana e territoriale. Lo schema guida organizza

gli interventi ("norme disegnate") finalizzati al raggiungimento di un unico obiettivo specifico e ne stabilisce l'ordine di priorità ai fini della redazione dei programmi pluriennali di attuazione del piano regolatore generale.

#### **Art. 57**

##### **Norma disegnata – definizione**

1 - Per "norma disegnata" si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti dallo schema guida, il principio e la regola insediativa da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi. Ciascuna norma disegnata fa parte di uno schema guida.

#### **Art. 58**

##### **Definizione Interventi e Comparti edificatori**

1 - Gli interventi previsti nelle "norme disegnate" degli "Schemi Guida" si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (Piani di Lottizzazione), comparto di attuazione di cui all'art. 7 delle presenti norme, che dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

2 - Detti comparti di attuazione, individuati nelle tavole di progetto (Tav. 3,1 – Tav. 3.2 e Tav. 3.3) della variante al P.R.G. (Z.F.U.) nonché e nelle schede allegate alle presenti norme (Tav. 4.1.1), rappresentano le unità minime di intervento (UMI).

3 - I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno comprendere tutte le aree dei comparti di attuazione (UMI), delimitati nello strumento urbanistico come sopra delimitati e dovranno essere accompagnati dai progetti di livello (definitivo o esecutivo) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti all'interno dell'area delimitata dei comparti di attuazione, che saranno a carico dei soggetti attuatori.

4 - Nel caso di intervento privato (P. di L.), la convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree previste per urbanizzazione secondaria, incluse nel comparto di attuazione.

5 - Resta salva la facoltà per il Comune di provvedere direttamente alla programmazione ed alla realizzazione degli interventi pubblici di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dallo strumento urbanistico, ancorché inclusi all'interno dei comparti edificatori individuati come (UMI) di cui ai precedenti punti, quando per gli stessi si pervenisse al finanziamento delle relative opere.

6 - Le previsioni "agevolative" previste dalla variante al P.R.G. (Z.F.U.) per le zonizzazioni di piano (sottozone: "A<sub>2</sub>", "B<sub>1</sub>", "B<sub>2</sub>", "B<sub>3</sub>", "C<sub>1</sub>" e "C<sub>1bis</sub>") nel caso di insediamento di attività turistico ricettive e/o attività complementari al turismo, nonché per le attività commerciali di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), dovranno prevedere la realizzazione dei parcheggi pertinenziali e di verde attrezzato nella misura indicata nelle varie sottozone.

7 - La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio delle relative autorizzazioni all'esercizio dell'attività da parte del S.U.A.P. ed il venire meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

8 - Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di quelli esistenti che sfruttino le possibilità "agevolative" di cui al precedente punto 6, non è ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree a parcheggio, che rimane condizione necessaria e indispensabile per la realizzazione di detti interventi nelle varie sottozone.

**Art. 59**  
**Schemi guida e norme disegnate in Z.F.U.**

Lo schema di massima alla variante al P.R.G. per l'area territoriale delimitata dalla Z.F.U. prevede n. 2 Schemi guida: - Parte dello Schema guida n° 3 "Erice Mare"; e - Schema Guida n° 5 "Zona Franca Urbana".

Lo schema guida 3, Erice Mare protegge gli habitats naturali dell'area costiera, definisce le aree con diversi gradi di fruizione del mare e raccoglie i progetti con valenza ecologica integrata dalle presenze abitative vere e proprie destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali con insediamenti terziari con essi compatibili e comprendenti le aree per le attrezzature urbanistiche primarie e secondarie agli stessi relativi ed ampie zone destinate a verde pubblico o privato al servizio dell'intera città, previste sia per elevare la dotazione complessiva di standard e servizi terziari sia la qualità ecologica complessiva dell'organismo urbano di *water front* attraverso la rigenerazione delle risorse ambientali, la trasformazione urbana, il nuovo impianto di attrezzature di interesse turistico e balneare nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona turistica e balneare, il recupero ed il riuso delle aree industriali dismesse e la riqualificazione funzionale, ambientale e morfologica dei tessuti urbani compromessi.

Di detto schema guida n° 3 "Erice Mare", risulta prevista all'interno della Z.F.U. la norma disegnata "La litoranea", che prevede i seguenti interventi::

- 3.1.1 - Parco del lungomare (Giardino dello Sport);
- 3.1.2 - La Via del Mare (est-ovest);
- 3.1.5 - Testata Università (Fascia di rispetto cimiteriale);
- 3.1.6 - Attrezzature alberghiere e parcheggio Via Mad. di Fatima;
- 3.1.7 - Edificio scolastico, chiesa, piazza e parcheggi Via Ulisse;
- 3.1.9 - Stabilimenti balneari;

Lo schema guida 5, Zona Franca Urbana individua alcuni interventi volti al miglioramento dell'offerta turistica e dei servizi nell'area delimitata della Zona Franca Urbana, in coerente armonia pianificatrice con le direttrici di sviluppo del Piano Strategico dei Comuni dell'Agro Ericino, Assi strategici del programma di riqualificazione - mobilità urbana/architettura per la città.

Per detto schema guida n° 5 è prevista una norma disegnata:

**4.1. Porta San Giuliano**

Interventi:

- 5.1.1. - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito;
- 5.1.2. - Rimodulazione viabilità;
- 5.1.3. - Previsioni di aree commerciali;

**Art. 60**  
**Norma disegnata 3.1: La litoranea**

Nella norma disegnata "La litoranea" risultano previsti all'interno della Z.F.U., i seguenti interventi:

**Intervento 3.1.1. "PARCO DEL LUNGOMARE" (Il Giardino dello Sport)**

L'intervento prevede la realizzazione del parco del lungomare attraverso una serie di interventi correlati, quali:

- La ristrutturazione dell'impianto sportivo denominato "giardino dello sport", con ampliamento a nord secondo gli accordi con il CIP (Comitato Italiano Paralimpico) ove si prevede:

- . Un'area da riservare al Comune con impianti sportivi all'aperto con la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti;
- . Un'area riservata alle attività del CIP con la realizzazione di un impianto sportivo con Campi all'aperto, Piscina, campo polivalente coperto/scoperto, foresteria, bar, spogliatoi, edificio polifunzionale di servizio e commerciale, etc.;
- . Un'area a parco ludico posto a margine della via Dante Alighieri ad utilizzazione pubblica, collegato con un percorso pedonale all'area riservata al Comune;
- . Un'area riservata al parcheggio pertinenziale
- . La realizzazione di un Parcheggio pubblico alberato;
- La pavimentazione in basolato del tratto della via Dante Alighieri a partire dalla Via Lido di Venere fino allo svincolo di San Cusumano, da utilizzare nel periodo estivo e nelle ore serali ad esclusivo uso pedonale;
- La variazione della circolazione stradale tra periodo estivo e invernale;
- La realizzazione della pista ciclabile sulla Via Dante Alighieri;
- La realizzazione di un'area di verde urbano alberato nella rotonda di San Cusumano;

**La progettazione definitiva dei singoli interventi previsti dalle azioni 3. 1 (Parco de/lungomare Giardino dello sport) dovrà comprendere concrete azioni di tutela delle specie vegetali di particolare pregio, concordate con l'Ente Gestore della Riserva Naturale Orientata "Saline di Trapani e Paceco". Le stesse proposte progettuali riguardanti gli interventi previsti dalle azioni 3.1. 1 dovranno essere assoggettate in fase definitiva alla procedura di Valutazione di Incidenza ex RT. 5 d.p.r. 357/97 e s.m.i.**

## **DESTINAZIONI D'USO: parco del lungomare**

### 1) Comparto di Attuazione Giardino dello Sport

*(Previsto dal Contratto di Quartiere II e dall'Accordo C.I.P. - Comune di Erice)*

Superficie Complessiva del Comparto mq. 48.634,43

#### a) Parte riservata al Comune:

- # Attrezzature sportive: campi sportivi all'aperto (ad es. calcio a 8 – campo polivalente – campo di bocce - Parco Giochi)
  - Spogliatoi esistenti
- # Verde pubblico attrezzato a parco con percorso ludico sul lungomare Dante Alighieri

#### b) Parte riservata al C.I.P.:

- # Attrezzature sportive: campi sportivi all'aperto (ad es. Campi di tennis - Campi di calcetto - Foresteria - Campo polivalente coperto - Spogliatoi - Piscina scoperta - Foresteria; - Parco Giochi; - bar - Edificio polifunzionale di servizio e commerciale;
- # Parcheggio alberato.

### 2) Strada del Lungomare Dante Alighieri

- # Strada pavimentata in basolato (pedonale periodo estivo ore serali)
- # Verde urbano: Rotonda di San Cusumano
- # Pista ciclabile (Contratto di Quartiere II)

## **Strumento di attuazione:**

- Giardino dello sport: (parte riservata al CIP e parco ludico)

Progetto speciale di interesse generale (opera pubblica) attraverso il progetto di finanza, secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto tra il C.I.P. e il Comune di Erice.



- Giardino dello sport: (parte riservata al Comune)  
Progetto speciale di interesse generale (opera pubblica) o attraverso il progetto di finanza.
- Strada del Lungomare:  
Progetto speciale di interesse generale (opera pubblica).
- Pista Ciclabile:  
Progetto speciale di interesse generale (opera pubblica) – Contratto di Quartiere II.

Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 3.1 - intervento 3.1.1 "Parco del Lungomare", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

#### **Intervento: 3.1.4 LA VIA DEL MARE (est-ovest)**

L'intervento prevede la realizzazione della "via del mare" (Est – Ovest) che sarà costituita dalla strada comunale Via Vecchia Martogna che collega la località Martogna con il mare. La parte di essa che incontra l'abitato di San Cusumano verrà realizzata come viale alberato fino al raggiungimento della Via Madonna di Fatima in prossimità della spiaggia di San Giuliano.

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

La Via del Mare direzione Est-ovest da Via Vecchia Martogna a Via Mad. di Fatima

##### **Strumento di attuazione:**

Progetto speciale di interesse generale (opera pubblica) e/o privata in convenzione per i tratti inclusi nei comparti di attuazione (vedi successivo intervento n. 3.1.6).

**Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 3.1 - intervento 3.1.4 "La via del mare est-ovest", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.**

#### **Intervento: 3.1.5 TESTATA UNIVERSITA'" (fascia di rispetto cimiteriale)**

L'intervento prevede la definizione della normativa urbanistica da applicare a seguito delle riduzione della fascia di rispetto a mt. 50 dal Cimitero del Comune di Trapani.

Nella fascia liberata dal vincolo (da mt. 50 a mt. 100) dal Cimitero si prevedono:

- la localizzazione di attività artigianali e/o commerciali legate a funzioni di supporto dell'area cimiteriale (negozi al dettaglio, chioschi vendita fiori, negozi articoli funerari, esposizioni prodotti artigianali a servizio del cimitero, etc.);
- l'individuazione di attività di supporto al turismo, parcheggio alberato e verde urbano tra le vie Otranto, I Maggio e Via dei Pescatori;
- Attrezzatura scolastica Via I Maggio Via dei Pescatori.

Nella fascia dei mt. 50 dal Cimitero di Trapani, rimasta vincolata, in armonia con quanto previsto dalla norma specifica, si prevede:

- la realizzazione del prolungamento della strada esistente adiacente al lato est del cimitero fino alla via dei pescatori creando un viale alberato;
- la realizzazione di un parcheggio a partire dalla via dei pescatori adiacente alle aree artigianali/commerciali;
- l'ampliamento del tratto finale della via dei pescatori adiacente il cimitero a partire dalla via Marsala;
- la realizzazione di aree di verde pubblico urbano;

**Per le aree marginali edificate esistenti alle limitrofe zone B2 Nelle more di una verifica sulla situazione amministrativa degli edifici in essa ricadenti, gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 71/78.**

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

# AREA complessiva intervento mq. 89.549

#### 1) Comparto di Attuazione - Aree artigianali/commerciali

# Aree artigianali e/o commerciali (D4): C1 mq. 9.311,88

- Chioschi previsti n. 5; - Superficie coperta mq. 200 cadauno

- Altezza massima m. 7,50 - Numero elevazioni fuori terra 2

- cubatura mc. 700 cadauno; - cubatura complessiva mc. 3.500

# Parcheggio pubblico alberato: mq. 8.891,51;

# Nuova strada alberata: - lunghezza ml. 300,00 - Larghezza ml. 16,00

*(prolungamento del congiungimento tra la Via Dante Alighieri e la Via dei Pescatori adiacente al Cimitero lato Est)*

#### 2) Comparto di Attuazione – Attività complementari al turismo

# Aree per Attività complementari al turismo: mq. 591,17 - Zona omogenea (T3a)

# Aree di Verde urbano: mq. 639,43

# Parcheggio pubblico alberato: mq. 668,13

Nell'intervento 3.1.5 sono inoltre previsti:

# Scuola materna: mq. 4.877,79

# Aree di Zona omogenea B<sub>2</sub>;

# Parcheggio pubblico: mq. mq. 1.823,88

# Nuova strada alberate: *(ampliamento del tratto finale della via dei Pescatori adiacente il cimitero a partire dalla via Marsala)*

### **Strumento di attuazione:**

#### # Comparto 1) Aree artigianali/commerciali

*(Aree artigianali e/o commerciali (D4), Parcheggio pubblico alberato, Nuova strada alberata)*

Piano attuativo di iniziativa pubbliche e/o privata (Piano di Lottizzazione), comparto di attuazione esteso all'intera area delimitata nelle tavole di progetto Tav. 3.1 e Tav. 3.3, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme. La realizzazione dell'intervento è subordinato al parere della Commissione permanente dei Cimiteri, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1/8/2002, per la realizzazione del parcheggio e della strada.

#### # Comparto 2) Attività complementari al turismo

*(Attività complementari al turismo, Verde urbano, Parcheggio pubblico alberato)*

Piano attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), comparto di attuazione esteso all'intera area delimitata nelle tavole di progetto Tav. 3.1 e Tav. 3.3, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme.

#### # Altre previsioni contenute nell'intervento 3.1.5:

- Parcheggio pubblico alberato: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e/o privata in convenzione;
- Nuova strada alberata: Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica e/o privata in convenzione.

Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 3.1 - intervento 3.1.5 "Testata Università – fascia di rispetto cimiteriale", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

### **Intervento: 3.1.6 - Attrezzature alberghiere e parcheggio Via Mad. di Fatima**

L'intervento prevede la localizzazione di attrezzature alberghiere con la dotazione di parcheggi alberati sulla la Via Madonna di Fatima.

**Destinazione d'uso:**

1) Comparto di Attuazione – Attrezzatura alberghiera

- # Attrezzatura Alberghiera: mq. 5.735,13 (Zona Omogenea T1a)
- # Parcheggio alberato: mq. 2.199,00
- # Strade perimetrali;

**Strumento di attuazione:**

# Attrezzature Alberghiere, parcheggi alberati e strade perimetrali:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (Piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme), esteso all'intera area delimitata nelle tavole di progetto Tav. 3.1 e Tav. 3.2, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme.

I Piani attuativi dovranno essere accompagnati dai progetti di livello (definitivo o esecutivo) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti all'interno dell'area delimitata dei comparti di attuazione, che saranno a carico dei soggetti attuatori. La convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree previste per urbanizzazione secondaria, incluse nel comparto di attuazione.

**Il rapporto massimo di copertura del suolo rimane fissato al 40% rispetto a quello previsto in generale per la Z. T. O. T1 a di cui all'art. 50 punto 3 della N. T. A.**

Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 3.1 - intervento 3.1.6 "Attrezzature alberghiere Via Madonna di Fatima", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

**Intervento: 3.1.7 EDIFICIO SCOLASTICO,CHIESA, PIAZZA E PARCHEGGI VIA ULISSE**

L'intervento qui descritto lungo la "via del mare" è costituito dalla modifica delle previsioni di piano dell'attrezzatura scolastica, dei parcheggi e della chiesa di progetto previste dal P.R.G. (Z.F.U.) sul prolungamento della Via Ulisse in località San Cusumano.

La nuova proposta prevede la trasformazione del crocevia stradale in una piazza al servizio della chiesa in progetto e dell'attrezzatura scolastica.

Tale intervento costituisce un esempio di come può attuarsi per una diversa utilizzazione dello spazio come spazio di relazione e non un contium intrecciarsi di strade come è nella maggior parte dei casi la struttura urbanistica della città della valle.

**Strumento di attuazione:**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (Piani di lottizzazione), comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme), esteso all'intera area delimitata nelle tavole di progetto Tav. 3.1 e Tav. 3.2, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme, da approvare in Consiglio Comunale.

Resta salva la facoltà per il Comune di provvedere direttamente alla programmazione ed alla realizzazione degli interventi pubblici inclusi all'interno del comparto di attuazione, quando per gli stessi si pervenisse al finanziamento delle relative opere.

Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 3.1 - intervento 3.1.7 "Edificio scolastico, chiesa, piazza e parcheggi Via Ulisse", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

### **Intervento: 3.1.9 STABILIMENTI BALNEARI**

L'intervento 3.1.9 prevede la individuazione dei siti ove è possibile la realizzazione di stabilimenti balneari stagionali.

All'interno della Z.F.U. insiste la spiaggia di San Giuliano ove di fatto è concentrata tutta l'attività legata alla stagione balneare sia come spiaggia libera, priva peraltro di attrezzature e sia con la presenza di stabilimenti balneari stagionali gestite da ditte private, dotati di modeste attrezzature e luoghi di ristoro.

La variante al P.R.G. (Z.F.U.), in attesa della definizione della problematica relativa alla progettazione del Piano di Utilizzazione del demanio marittimo (PUDM), prevede la possibilità di installazione di stabilimenti balneari stagionali dotati di servizi igienici, attività di ristoro e svago, **e relativamente alle opere per la diretta fruizione del mare di cui alla L.R. n. 78/76.**

#### **Strumento di attuazione:**

In attesa della definizione del Piano di Utilizzazione del demanio marittimo (PUDM), le autorizzazioni per l'installazione degli stabilimenti balneari, e dei servizi annessi, sarà rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, previa acquisizione dei pareri e nulla osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sulla fascia costiera: Soprintendenza, Capitaneria di Porto, A.U.S.L., Genio Civile, etc.

### **Art. 61** **Norma disegnata 5.1:** *Porta San Giuliano*

La norma disegnata "Porta San Giuliano" prevede la creazione di infrastrutture per il turismo e di servizio per la città in località San Giuliano e San Cusumano, la rivisitazione del sistema di viabilità urbana, la previsione di aree per attività commerciali per medie strutture di vendita, la previsione di attrezzature alberghiere ed attività complementari al turismo, nonché servizi per l'Università e attività terziarie.

Come riportato al precedente art. 59 la norma disegnata 5.1 "Porta San Giuliano" comprende n° 3 interventi:

- 5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito;
- 5.1.2 - Rimodulazione viabilità;
- 5.1.3 - Previsioni di aree commerciali;

#### **Intervento 5.1.1 - La Piazza del Mare e l'asse attrezzato di Via Teocrito**

L'intervento prevede la realizzazione di alcuni interventi individuati in tre comparti di attuazione:

- 1) Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito;
- 2) Servizi per l'Università;
- 3) Attrezzature Alberghiere

Il Comparto n° 1 "Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito" prevede:

- La realizzazione della "Piazza del Mare", vera e propria porta di accesso ad Ovest al quartiere di San Giuliano, con ampie zone destinate a verde, aree per l'allocazione di servizi per la balneazione;  
**Il tratto adiacente al lungomare deve essere preservato, per una fascia di almeno ml. 25, e mantenuto quale ambiente naturale che possa rappresentare un rifugio per le specie vegetali e animali degli ambienti psammofili.**
- La previsione di un intervento di ristrutturazione urbanistica con la creazione dell'asse attrezzato che collega la "Porta San Giuliano" (Piazza del mare) e la Piazza Pagoto, nel cuore del quartiere di San Giuliano, nonché la sistemazione dello spazio circostante;
- Sull'asse attrezzato è prevista la sistemazione a parco dei lotti attualmente destinati ad attività produttive obsolete (segherie, officine, ingrossi di bibite, etc.) da riconvertire con coinvolgimento dei privati per la riconversione degli immobili con destinazione turistico ricettiva (alberghi, ristoranti, pizzerie),

Il Comparto n° 2 "Servizi per l'Università" prevede:

- La realizzazione previsione di servizi per la locale Università attraverso la realizzazione un Campus universitario con all'interno (case per studenti, mensa, biblioteca, palestra, copisteria, segreteria, libreria, bar, auditorium, etc.) e la piazza dell'Università;

**Il comparto Servizi all'Università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq. Per alcuni interventi pubblici si può fare ricorso alla deroga di cui all'art. 16 della L.R. 78/76.**

Il Comparto n° 3 "Attrezzature Alberghiere" prevede:

- La realizzazione di attrezzature alberghiere (sottozona omogenea T1a) nell'area delimitata dal comparto. In detta area delimitata del comparto risulta una iniziativa privata all'interno del Contratto di Quartiere II (la UMI 14) che dovrà essere rimodulata insieme a tutto il progetto del Contratto di Quartiere per adeguarlo alle nuove previsioni dettate dalla presente variante al P.R.G. All'interno di esso, inoltre è prevista la realizzazione di due parcheggi pubblici.

**Destinazioni d'uso:**

1) Comparto: Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito

- # AREA complessiva comparti mq. 30.000
- # Parcheggi pubblici:
- # Piazza del Mare:
- # Piazza Pagoto
- # Attrezzature Alberghiere (Zona Omogenea T1a):

2) Comparto: Servizi per l'Università

- # AREA complessiva comparto mq. 27.526,00
- # Parcheggi pubblici:
- # Verde privato ad uso pubblico
- # Piazza dell'Università:
- # Nuova viabilità
- # Edifici Campus, case studenti, etc.  
(altezza max 16,50 ml. - n. piani 5 - Piani Terra: Porticati, negozi, librerie, copisterie, etc.)
- # Edifici Mensa, biblioteca, etc. (altezza max 4,00 ml. - n. piani 1)

**Il comparto Servizi all'Università è ammesso nei limiti della densità di 0,75 mc/mq. Per alcuni interventi pubblici si può fare ricorso alla deroga di cui all'art. 16 della L.R. 78/76**

### 3) Comparto: Attrezzature Alberghiere

- # AREA complessiva del comparto mq. 9.200
- # Parcheggi pubblici:
- # Attrezzature Alberghiere (Zona omogenea T1a):

**Per il comparto 3 si ritiene di potere accogliere il parcheggio (P1) se esclusivamente funzionale all'accesso al mare; Per il parcheggio P2, oggetto dell'osservazione n. 2 la stessa viene accolta considerando il mutamento di destinazione urbanistica D3 all'attività presente ed alla sua area di pertinenza.**

#### **Strumento di attuazione:**

##### # Comparto n. 1 - Piazza del mare – asse attrezzato Via Teocrito:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata, Piani di lottizzazione, esteso all'intero comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme).  
Soggetti attuatori pubblici e/o pubblico privati

##### # Comparto n. 2 - Servizi per l'Università:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata, esteso all'intero comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme)  
Soggetti attuatori pubblici e/o pubblico privati

##### # Comparto n. 3 – Attrezzature Alberghiere:

Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (Piani di lottizzazione anche per complessi autonomi in ambito chiuso), comparto di attuazione (art. 7 delle presenti norme). Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature alberghiere dovranno comprendere le aree dei comparti di attuazione delimitati nello strumento urbanistico e riportati nelle schede allegate e prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai parcheggi e le strade di delimitazione dei comparti.

Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 5.1 - intervento 5.1.1 "Porta San Giuliano", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.

#### **Intervento 5.1.2 - Rimodulazione viabilità;**

L'intervento prevede la regolamentazione dei flussi di mobilità in entrata da direzione Sud - Ovest (Trapani) verso Nord - Est (quartiere di San Giuliano) con la creazione di una nuova strada alberata lungo il periplo del Cimitero fino alla Via dei Pescatori, con l'allargamento del tratto finale della Via dei Pescatori verso la Via Madonna di Fatima, con l'allargamento della sezione stradale della Via dei Pescatori fino alla Via Lido di Venere.

Prevede, inoltre:

- la realizzazione di una rotonda spartitraffico a completamento della razionalizzazione del sistema di viabilità all'interno della ZFU (Via Madonna Di Fatima - Viale della Provincia);
- La realizzazione di una strada lato Est del Carcere di San Giuliano, fino a congiungersi con la Via Mad. di Fatima e con la Via Ulisse;
- La realizzazione del prolungamento della Via Caprera fino alla Via dietro l'università;
- Il prolungamento della Via Scilla fino alla Via dei Pescatori.

#### **Strumento di attuazione:**

- # Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica (opera pubblica) e/o privata in convenzione nel caso di tratti stradali inclusi nei comparti di attuazione.

*Gli schemi grafici contenuti nella Tav. 4.1.1, norma disegnata 5.1 - intervento 5.1.2 "Rimodulazione viabilità", assumono carattere indicativo e non prescrittivo.*



### **Intervento 5.1.3 - Previsioni di aree commerciali;**

L'intervento prevede la realizzazione di alcune aree commerciali:

- la prima alle spalle del Carcere di San Giuliano con ampio parcheggio e strada di collegamento tra il Viale della Provincia a confine con il carcere di San Giuliano;
- la seconda sulla Via dei Pescatori nei pressi del Cimitero del Comune di Trapani.

In dette aree si prevederà l'allocazione di attività di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, accorpamenti di esercizi di vicinato).

#### **Destinazioni d'uso:**

##### 1) Comparto di Attuazione ad Est del Carcere San Giuliano

- # AREA complessiva intervento mq. 32.000
- # Parcheggi pubblici:
- # Verde urbano:
- # Verde non attrezzato
- # Aree commerciali (medie strutture di vendita) **(D3)**:
- # Nuove strade alberate: (strada adiacente Carcere lato Est)

**Gli interventi di sistemazione a verde oltreché da eseguirsi con le specie già individuate nelle NTA, dovranno comprendere l'uso della vegetazione di pregio già presente ed inoltre le medie strutture di vendita previste dovranno prevedere parcheggi pertinenziali con pavimentazione bio-permeabile, anche invertiti, per una superficie pari a mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita.**

##### 2) Comparti di Attuazione Via dei Pescatori

- # AREA complessiva dei comparti mq. 15.855
- # Parcheggi pubblici:
- # Aree commerciali medie strutture di vendita **(D3)**:
- # Aree complementari al turismo **(T1a)**

#### **Strumento di attuazione:**

Le aree commerciali (sottozona D3 del P.R.G.) si attuano a mezzo di Piano di attuazione di iniziativa pubblica e/o privata (P.di L.) esteso all'intera area dei comparti edificatori (art. 7 delle presenti norme) per come individuati dalla variante all P.R.G. (Z.F.U.) nelle tavole di progetto Tav. 3.1 , Tav. 3.2 e Tav. 3.3, secondo quanto previsto all'art. 58 delle presenti norme, da approvare in Consiglio Comunale.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree previste per urbanizzazione secondaria, incluse nel comparto di riferimento.

## Titolo VII

### DISCIPLINA DELL'EDILIZIA COMMERCIALE

*(Per quanto non indicato nelle norme di cui al presente Titolo VII si fa espresso rinvio alle norme Piano Urbanistico Commerciale approvato con D.D.G. n. 114 del 09/05/2012)*

#### Art. 62

##### Definizioni e ambito di applicazione

**1 - Ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, e del D.P.R.S. 11 luglio 2000 si intende:**

- a) **Per "commercio all'ingrosso"** l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. **Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e può essere svolta su aree private o su aree pubbliche nell'ambito delle previsioni programmatiche adottate a norma della legge regionale 1 marzo 1995, n. 18 e successive modifiche ed integrazioni;**
- b) **Per "commercio al dettaglio"** l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) **Per "commercio al dettaglio" su aree pubbliche** l'attività di vendita di cui alla L.R. 1 marzo 1995, n. 18, **e successive modifiche ed integrazioni;**
- d) **Per "superficie di vendita di un esercizio commerciale"** l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa";  
**Per avancassa si intende l'area del locale commerciale collocata al di là di quella delimitata dalla barriera delle casse.**  
**La zona espositiva, destinata alla vendita di alcune tipologie di prodotti, quali per esempio autovetture, caravan, mobili, o altre tipologie di prodotti, deve intendersi a tutti gli effetti superficie di vendita;**
- e) **per superficie di vendita di un centro commerciale** quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- f) **per centro commerciale** un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone);
- g) **per Factory Outlet Centre** i centri commerciali costituiti da punti di vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti di vendita;
- h) **per area commerciale integrata o parco commerciale** un'area di almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari;
- i) **per area commerciale integrata o parco commerciale di livello superiore** un'area superiore ai cinque ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata

**una pluralità di edifici per strutture commerciali (di cui una deve essere grande struttura di vendita di livello superiore), per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari;**

**l) per popolazione residente quella risultante dal dato anagrafico riferito al 31 dicembre dell'anno precedente.**

**m) Settori e raggruppamenti merceologici:**

- 1) Settore alimentare I - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;
- 2) Settore non alimentare II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;
- III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

**n) "genere di largo e generale consumo" I prodotti alimentari ed i prodotti non alimentari del II raggruppamento;**

**o) forme speciali di vendita al dettaglio:**

- 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari;
- 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- 3) la vendita per corrispondenza o tramite radio e televisione o altri sistemi di comunicazione anche multimediali;
- 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altre sedi diverse da quelle adibite al commercio.

Le presenti norme non si applicano:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della L. 2/4/1968 n. 475 e successive modificazioni e della L. 8/11/1991 n. 362 e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla L. 22/12/1957 n. 1293 e successive modificazioni, e del relativo Reg.to di esecuzione, approvato con D.P.R. 14/10/1958 n. 1074 e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della L. 27/7/1967 n. 622 e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del C.C., alla L. 25/3/1959 n. 125 e successive modificazioni, e alla L. 9/2/1963 n. 59 e successive modificazioni, a condizione che l'attività di vendita, per il Tipo di organizzazione e le modalità di esercizio sia accessoria e strettamente connessa all'attività agricola;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del Reg. approvato con Regio D. 20/7/1934 n. 1303 e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita di tali prodotti, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del D.L. 26/10/1970 n. 745, convertito con modificazioni dalla L. 18/12/1970 n. 1034 e successive modificazione e al D.L.vo 11/2/1998 n. 32 e relative norme di attuazione regionali.

- f) agli artigiani, singoli o associati, iscritti nell'albo di cui all'art. 6 della L. R. 18/2/1986 n. 3 e successive modificazioni, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori ed ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività;
- h) a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi stessi direttamente e legalmente raccolti nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;
- i) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- l) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 delle disposizioni approvate con Regio D. 16/3/1942 n. 267 e successive modificazioni;
- m) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie, delle mostre e delle fiere di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non prosegua oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;
- n) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private cui partecipano lo Stato o entri territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

2 - Restano salve, in quanto compatibili con le presenti norme, le disposizioni relative:

- a) agli esercenti l'attività di ottico di cui all'art. 71 della L.R. 1/9/1993 n. 25; per gli esercizi in attività alla data di entrata in vigore del Reg.to di esecuzione di cui all'art. 71 della L.R. 1/9/1993 n. 25, non si applicano i limiti al rilascio delle autorizzazioni commerciali previsti dalla predetta legge per il trasferimento della sede all'interno dello stesso comune determinato da fatti non dipendenti dalla volontà dell'esercente;
- b) alle rivendite di giornali e riviste di cui all'art. 7 della L. 25/2/1987 n. 67 e successive modificazioni ed integrazioni e relative norme di attuazione regionali.
- c) agli apicoltori di cui alla L.R. 27/9/1995 n. 65 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) agli erboristi di cui alla L.R. 23/5/1994 n. 9.

3 - Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche dalla L. 4/11/1965 n. 1213 e successive modificazioni, nonché dal D. L.vo 8/1/1998 n. 3.

### **Art. 63**

#### **Tipologie fondamentali degli esercizi commerciali**

1 - Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali in ordine alle classi dimensionali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- b) medie strutture di vendita: quella avente una superficie di vendita superiore a mq 150 e fino a 1.000 mq.;
- c) grande struttura di vendita di livello inferiore: quella avente una superficie di vendita superiore a mq 1.000 e fino a mq 5.000;
- d) grande struttura di vendita di livello superiore: quella avente una superficie di vendita superiore a mq 5.000;
- e) **Mercato coperto**: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune. Ai sensi del comma 1, lettera h), art. 2 della legge regionale 28/99, la somma delle superfici di vendita degli esercizi inseriti in un complesso edilizio a destinazione specifica deve essere almeno pari alla superficie di una media struttura.  
Gli esercizi di vendita, in numero pari o superiore a 4 unità, devono appartenere esclusivamente alla tipologia degli esercizi di vicinato;
- f) **Centro commerciale locale urbano**: aggregazione di almeno 6 esercizi di vendita con una superficie di vendita complessiva inferiore a mq 2.500.

#### **Art. 64**

##### **Rilascio autorizzazione per medie strutture di vendita**

1 – I criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. 22 dicembre 1999 n. 28 sono stati determinati con delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 26/03/2007.

2 - Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita è subordinato:

- a) alla presentazione della domanda per medie strutture di vendita su appositi modelli ministeriali denominati "Mod. COM 2" e "Mod. COM 3", pubblicati nella Gazzetta Ufficiale 23 aprile 1999 - Serie Generale - n. 94 e successive modificazioni, ovvero su apposita modulistica predisposta dal S.U.A.P.;
- b) alla presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al modello ministeriale di cui al sub a);
- c) al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti morali di cui all'art. 3, comma 2, e professionali (se trattasi di attività commerciale del settore alimentare) di cui all'articolo 3, commi 3 e 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
- d) al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso ed ai regolamenti edilizi;
- e) al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- f) al rispetto del regolamento comunale d'igiene.

3 - Oltre ai suddetti criteri il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

- a) alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;
- b) alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari che assicurino una funzionale accessibilità (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;
- c) alla verifica della previsione di idonee aree destinate a parcheggio distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

4 - A tale fine il progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa da allegare alla domanda di apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione merceologica di una media struttura di vendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;
- b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino d'utenza, ecc. In particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);
- c) descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita - distinta eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;
- d) descrizione delle aree previste per i parcheggi distinti per classi di veicolo (autoveicoli; motoveicoli; cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

5 - Al progetto tecnico illustrativo devono inoltre essere allegati (in duplice copia):

- a) planimetria dei locali di vendita (in scala almeno 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);
  - b) un elaborato grafico (in scala 1:200 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flusso merci e persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione agli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;
  - c) un estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;
  - d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.
- Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale a corredo di domanda di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza, specificandone gli estremi.

6 - Si considerano concorrenti le domande, corredate dalla prescritta documentazione, pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonchè relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni e, comunque il 70° (settantesimo) giorno dei 90 (novanta) fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento. L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia nel merito della domanda o eventualmente alla maturazione del silenzio assenso.

7 - Nel caso di domande concorrenti nella stessa area territoriale di riferimento l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è concessa prioritariamente:



- a.1) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego di reimpiego del personale dipendente;
- a.2) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare, e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale. Tale qualificazione può essere comprovata dall'aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare; o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, attestata dalla iscrizione all'I.N.P.S.; o essere in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto di secondo grado.

In entrambi i settori merceologici sopraindicati a.1) e a.2) sono comunque prioritarie le domande relative agli insediamenti, frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al Decreto del Presidente della Regione n. 165 dell'11 luglio 2000;

- b. trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f) della L.R. n. 28/1999;
- c. ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata e comunque nel limite dimensionale di detta tipologia di cui all'articolo 2, della L.R. n. 28/1999;
- d. nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professionale, secondo le modalità di cui al precedente punto a.2);
- e. nuova apertura di media struttura.

In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Responsabile del procedimento individua la domanda prioritaria.

8 - In attuazione dell'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, e dell'art. 3 dell'allegato al Decreto dell'assessore per la cooperazione, il commercio l'artigianato e la pesca del 12 luglio 2000, costituisce atto dovuto, nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio di autorizzazione:

- a) all'apertura di una media struttura avente una superficie di vendita non superiore a 1.000 mq.;
- b) all'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita di una media struttura di vendita, nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;

- 2) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'articolo 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e siano operanti nello stesso Comune;
- 3) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;
- 4) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto accorpati o concentrati ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti.

In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

9 - L'estensione di un nuovo settore o raggruppamento merceologico di cui all'allegato della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito di una media struttura di vendita equivale a nuova apertura e può essere autorizzata nell'osservanza delle relative procedure.