

# Comune di San Vito lo Capo



## PIANO URBANISTICO GENERALE

Responsabile del procedimento  
Ing. Rosamaria Basone

Studio geologico  
Dott. Geol. Angelo Strazzera

Studio Agricolo Forestale  
Dott. Agr. Andrea Ferrarella

Rapporto Ambientale di V.A.S.  
Arch. Antonio Calderaio

Progettista  
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

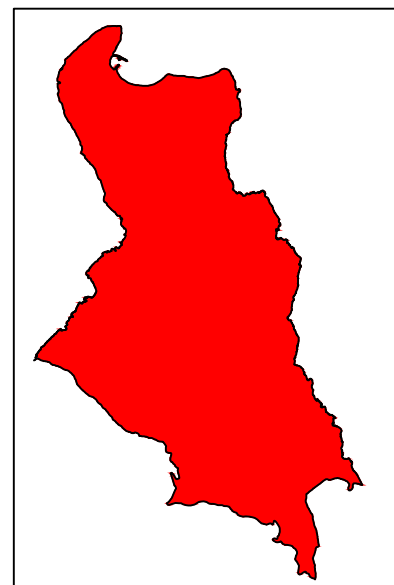
Studio di Compatibilità Idraulica  
Ing. Giovanni Barone

Studio demografico e socioeconomico  
Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

Studio archeologico  
Soprintendenza Beni Culturali Trapani

## Documento preliminare di Piano

Tav. P.6      Norme Tecniche di Attuazione



**COMUNE DI SAN VITO LO CAPO**  
**Libero Consorzio comunale di Trapani**

***PIANO URBANISTICO GENERALE***

***DOCUMENTO PRELIMINARE DI PIANO***  
***(art. 26, c. 4, L.R. 19/2020)***

Responsabile procedimento	<i>ing. Rosamaria Basone</i>
Progettazione	<i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i>
Studio geologico	<i>dott. geol. Angelo Strazzera</i>
Studio agricolo forestale	<i>dott. agr. Andrea Ferrarella</i>
Studio di compatibilità idraulica	<i>ing. Giovanni Barone</i>
Studio dem. e socio economico	<i>prof. arch. ing. Giuseppe Trombino</i>
Studio archeologico	<i>Soprintendenza di Trapani</i>
V.A.S.	<i>arch. Antonio Calderaio</i>

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**P.6**

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### *Ambito territoriale di applicazione e validità del Piano*

Il Piano disciplinato nelle presenti Norme costituisce il **Documento Preliminare del Piano Urbanistico Generale** del Comune di San Vito Lo Capo.

Il Piano, di seguito **DP**, oltre a definire una prima fase del percorso di progettazione del Piano Urbanistico Generale (**PUG**), regola la parte del territorio comunale identificata nelle cartografie come “Ambiti di immediata efficacia”, di seguito meglio specificata.

A far data dalla delibera consiliare di adozione del DP, nelle aree sopra specificate, cessano di applicarsi le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. n. 422 del 7 aprile 2003 e delle successive varianti parziali, nonché dei relativi piani particolareggiati di iniziativa pubblica, a meno che essi non vengano esplicitamente recepiti o fatti salvi nel progetto del DP.

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

Il Piano Urbanistico Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale, in coerenza con le indicazioni del piano paesaggistico approvato con Decreto del 23 Ottobre 2010, con i seguenti obiettivi principali:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia superstita;
- piena e razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale esistente, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale.

### Art.2

#### *Elaborati del Documento Preliminare del PUG*

Il DP risulta costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI DI CONTESTO		Scala
A.1	Relazione di analisi	
A.2.1 - A.2.2	Territorio comunale. Carta dell'uso del suolo	10.000
A.3.1 - A.3.2	Territorio comunale. Carta delle dotazioni territoriali	10.000
A.4.1 - A.4.2	Territorio comunale. Carta dei Vincoli	10.000
A.5.1 - A.5.2	Territorio comunale. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	10.000
A.6.1 - A.6.2	Territorio comunale. Carta della trasformabilità dei suoli	10.000
A.7.1 - A.7.2	Area urbana. Carta delle dotazioni territoriali	2.000
A.7.3	Macari. Carta delle dotazioni territoriali	2.000
A.7.4 - A.7.5	Castelluzzo. Carta delle dotazioni territoriali	2.000

A.8.1 - A.8.2	Area urbana. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	2.000
A.8.3	Macari. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	2.000
A.8.4 - A.8.5	Castelluzzo. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente	2.000

#### PRELIMINARE DI PIANO

P.1	Relazione di progetto	
P.2	Territorio comunale. Piano delle strategie	10.000
P.3.1 - P.3.2	Territorio comunale. Piano operativo	10.000
P.4.1 - P.4.2	Area urbana. Piano operativo	2.000
P.4.3	Macari. Piano operativo	2.000
P.4.4. - P.4.5	Castelluzzo. Piano operativo	2.000
P.5	Centro storico. Modalità di intervento sul patrimonio edilizio	1.000
P.6	Norme tecniche di Attuazione	

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati del DP a scala diversa fanno fede le tavole a scala con minore denominatore.

Nel caso di non corrispondenza tra le indicazioni delle tavole o della Relazione e le Norme di attuazione fanno fede le indicazioni di queste ultime.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL DP DEL PUG

### Art.3

#### *Strumenti di attuazione*

Il DP, ai sensi della legislazione regionale vigente, si attua mediante:

- a) Piani Particolareggiati Attuativi (PPA) di cui all'art. 30 della L.R. 19/2020;
- b) singoli titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nazionali e regionali;
- c) progetti di opere pubbliche, attraverso l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

I contenuti dei diversi strumenti attuativi ed i limiti della loro applicabilità sono precisati negli articoli seguenti. Per quanto non indicato si fa riferimento alle norme legislative vigenti.

### Art.4

#### *Contenuto dei Piani Particolareggiati Attuativi (PPA)*

I piani particolareggiati dovranno indicare:

- a) il rilievo planoaltimetrico del territorio interessato;
- b) la rete viaria, esistente e di progetto, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli eventuali allineamenti;
- c) gli spazi di sosta e di parcheggio, esistenti e di progetto;
- d) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- e) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico, esistenti e di progetto;
- f) le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente per ciascuna delle unità edilizie interessate dal piano;
- g) la suddivisione delle aree in isolati e degli isolati in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici di nuova realizzazione eventualmente previsti;
- h) i preventivi sommari dei costi, ai prezzi correnti, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la eventuale acquisizione delle aree;
- i) la determinazione degli oneri di urbanizzazione ai fini del rilascio dei titoli abilitativi;
- m) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
- m) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- n) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

Le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto, estese ad un congruo intorno urbano rispetto al territorio interessato dal Piano, devono essere a scala non inferiore a 1:1.000. Le informazioni relative al punto g) devono essere riportate su rappresentazioni cartografiche contenenti anche le informazioni catastali.

### Art. 5

#### *Approvazione dei Piani Particolareggiati Attuativi*

I PPA redatti in applicazione del DP sono approvati con le procedure stabilite dall'art. 31 della L.R. 19/2020.

I PPA devono essere sempre corredati dallo studio geologico redatto in conformità ai criteri stabiliti dal D.A. n. 120/2021 e, nei casi previsti dalle norme, dallo Studio di

invarianza idraulica redatto nel rispetto delle Linee guida approvate con D.D.G. n. 102/2021.

Qualora i PPA interessino aree vincolate ai sensi del Codice dei BB.CC. o comprendano immobili sottoposti a vincolo ai sensi dello stesso Codice, l'approvazione comunale deve essere preceduta dal parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

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

Nei casi previsti dalla legislazione vigente, i piani attuativi sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica secondo le procedure stabilite dal D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. e specificate nel D.A. n. 271 del 23 Dicembre 2021. La procedura di VAS deve essere eventualmente integrata con la Valutazione di Incidenza Ambientale nel caso di interventi che riguardino Aree di Rete Natura 2000 o che comunque possono avere una influenza sugli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie, valutata secondo le procedure stabilite nel D.A. n. 36/2022.

#### Art. 6

##### *Singoli titoli abilitativi*

Le previsioni del DP si attuano a mezzo di singolo permesso di costruire:

- nelle aree interessate da strumenti attuativi approvati in attuazione del presente piano ovvero interessate da piani esecutivi previgenti e in corso di validità, quando precisato nelle presenti norme;
- nelle zone A quando previsto dalle presenti norme;
- nelle zone B, C e D quando si verificano le condizioni specificate dall'art. 20 della L.R. 16/2016 e dalle presenti norme;
- nelle zone E.

Le modalità di rilascio del permesso di costruire e degli altri titoli abilitativi edilizi sono disciplinate dal Regolamento Edilizio, nel rispetto della normativa vigente.

### TITOLO III NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE

#### Art.7

##### *Classificazione delle zone territoriali omogenee*

Il DP suddivide il territorio comunale di SAN VITO LO CAPO nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:

- a) zone A1 ed A2;
- b) zone B, distinte nelle sottozone B0, B1, B2, B3 e B4;
- c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3 e Campeggi;
- d) zone D, distinte nelle sottozone D1 e D2;
- e) zone E di verde agricolo, con le specificazioni E1, E2, E3 ed E4;
- f) zone F di attrezzature di interesse generale;
- g) Aree di Riserva N.O.;
- h) servizi della residenza;
- i) viabilità e verde stradale.

L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Le previsioni del DP assumono valore prescrittivo, e sono suscettibili di immediata attuazione a seguito della sua adozione da parte del Consiglio Comunale, solamente all'interno delle aree delimitate nelle cartografie di progetto da una linea continua costituente il perimetro delle aree definite "Ambiti di immediata operatività" ai sensi dell'art. 26, comma 4, lett. i), della L.R. 19/ 2020.

Devono altresì intendersi comprese in detti ambiti, ancorchè non delimitate, tutte le aree classificate come zone E.

Le previsioni contenute nel DP non comprese entro i perimetri sopra definiti hanno un valore indicativo programmatico e non sono suscettibili di immediata attuazione a seguito della approvazione del DP, a meno che non coincidano con le previsioni contenute nel PRG vigente ed ancora efficaci.

#### Art.8

##### *Destinazione d'uso delle zone*

Le zone residenziali A, B e C sono destinate prevalentemente alla residenza, stabile o stagionale, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.

Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, oltre alle abitazioni, sono consentiti:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si esercitino attività non ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri e che rispettino i limiti di cui alla zonizzazione acustica comunale;
- alberghi, motel, residences e pensioni, case vacanza, e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici, per una superficie massima eguale alla metà di quella obbligatoria, limitatamente alle zone omogenee A e B; nelle altre zone possono essere previsti interamente in aree di pertinenza dell'edificio, all'esterno ovvero anche nel sottosuolo.

Nelle zone A e negli edifici destinati ad attività produttive nelle zone B i parcheggi possono essere localizzati in aree, esterne al lotto, destinate dal DP a parcheggi, o anche in zone B o C, purchè aree ricadenti all'interno del medesimo centro abitato, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente il permesso di costruire. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

Gli spazi di parcheggio privato reperiti nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.



## Art. 9

*Zone A – Centro storico e beni di interesse architettonico*

All'interno delle zone A si distinguono:

- Zona A1 – Centro storico urbano
- Zona A2 – Tonnara del Secco
- Edifici sparsi di interesse storico-ambientale

La zona A1 comprende le parti centrali del capoluogo che rivestono carattere storico-ambientale, anche se in parte trasformate, e individuate in cartografia con uno specifico perimetro, dedotto dai catasti storici.

Di tale zona il DP prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.

L'attività urbanistica ed edilizia all'interno della zona A1 è regolata dalle previsioni della specifica variante redatta ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000, che si intendono integralmente riportate nel presente Piano per farne parte integrante e sostanziale.

E' classificata zona A2 l'area che comprende gli antichi impianti della Tonnara del Secco. In tale area sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, risanamento conservativo, ripristino di parti mancanti documentabili e consolidamento strutturale delle strutture esistenti. Sono ammesse nuove destinazioni di carattere turistico-alberghiero, culturale-scientifiche e didattico-ricreative nel rispetto dei caratteri costruttivi dei manufatti esistenti.

Gli interventi da attuare dovranno essere regolamentati all'interno di un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intera zona; nell'ambito di tale progetto occorrerà prevedere la realizzazione di spazi destinati ad attività culturali inerenti l'uso storico dei manufatti della tonnara.

Al di fuori della zona A1 e nel territorio esteso il DP individua poi con apposito simbolo grafico (campitura piena rossa negli elaborati alla scala 1:2000 e cerchietto rosso negli elaborati alla scala 1:10.000) singoli edifici "di interesse storico-ambientale" che manifestano caratteri architettonici di particolare interesse storico e/o ambientale.

In tali edifici sono ammessi esclusivamente, qualunque sia la zona omogenea nella quale ricadono, interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nazionali e regionali, con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione nonché i cambiamenti di destinazione d'uso purchè le nuove destinazioni siano compatibili con quelle ammesse nella zona omogenea nella quale gli edifici ricadono e compatibili con la loro struttura architettonica e tipologico-funzionale. In ogni caso dovranno essere conservati e, se deteriorati, ripristinati, gli elementi architettonici dei fronti esterni su strade e spazi pubblici. In tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano un aumento volumetrico non superiore al 30% del volume esistente esclusivamente per la realizzazione di attività produttive.

Negli edifici "di interesse storico-ambientale" individuati come "beni isolati" nel vigente piano paesaggistico non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ad eccezione dei soli interventi di consolidamento sismico, adeguamento e miglioramento.

## Art. 10

*Zone B*

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, esterne alle aree definite nell'articolo precedente, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singolo permesso di costruire alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino, al momento della richiesta del permesso di costruire, immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura e strade) ovvero tali opere siano previste nel DP ed il richiedente il permesso di costruire si obblighi a realizzarle contestualmente alla realizzazione dell'intervento e sempre che nella sottozona in cui ricade l'intervento esistano, o siano validamente previste nel DP, aree destinate alle attrezzature di cui al D.I. 1444/1968 in misura non inferiore a quelle di seguito specificate per ciascuna sottozona territoriale omogenea.

In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.). All'interno dei piani attuativi, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,50 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della approvazione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Negli immobili già destinati a esercizio alberghiero all'atto della adozione del presente DP, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici esistenti in genere, ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può

tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2, B3 e B4.

#### Art. 11

##### *Sottozone B0*

##### *Residenziali inedificabili*

Sono così definiti gli ambiti comprendenti insediamenti residenziali esistenti, formati da edifici regolarmente realizzati o comunque regolarizzati, nei quali, per la presenza di vincoli di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni.

In relazione alla diversa condizione di rischio l'Autorità comunale, ai fini della incolumità pubblica, assume, all'interno di tali ambiti, le iniziative previste dal piano di protezione civile e dalla normativa vigente.

Sul patrimonio edilizio esistente regolare o regolarizzato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigente.

E' altresì ammessa la demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti; in questo caso la volumetria demolita, se regolare, può essere delocalizzata nella altre zone B del DP nel rispetto degli indici e parametri fissati per ciascuna sottozona, ad eccezione dell'indice di edificabilità.

#### Art. 12

##### *Sottozone B1*

##### *Residenziali sature*

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50.

E' consentito l'allineamento su strada nel caso di lotti interclusi o residui di superficie non superiore a 500 mq. sempre che nelle aree contermini dello stesso isolato preesistano costruzioni sull'allineamento stradale, negli altri casi la distanza minima di arretramento dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri.

E' consentita la edificazione con parete cieca sui confini interni del lotto nel caso di lotti interclusi o residui di superficie non superiore a 500 mq se preesiste parete cieca ovvero nell'ambito di Piani Particolareggiati Attuativi. Negli altri casi la distanza minima di arretramento dai confini interni del lotto non può essere inferiore a 5 metri.

#### Art. 13

##### *Sottozone B2*

##### *Residenziali di realizzazione recente*

Sono aree di progettazione unitaria sottoposte a strumenti attuativi approvati o comunque in corso di approvazione, precedenti il DP, prevalentemente classificate dal PRG vigente come zone B4.

Compatibilmente con le prescrizioni del vigente piano paesaggistico in tali sottozone sono consentiti gli interventi regolati dallo strumento attuativo, così come approvato dal Consiglio Comunale. Le trasformazioni, gli indici e i parametri, restano vincolati, anche dopo la scadenza del termine stabilito nelle relative convenzioni per l'esecuzione delle

opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dal Piano, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

#### Art. 14

##### *Sottozona B3*

##### *Edilizia di interfaccia area portuale*

Sono così definite le aree che, per la loro collocazione sul fronte a mare del centro urbano in corrispondenza dell'area portuale, si prestano ad assolvere a funzioni connesse alla portualità.

La regolamentazione di tali ambiti è demandata al Piano Regolatore del Porto

Nelle more della sua approvazione sono consentiti esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente regolare o regolarizzato interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) con esclusione della demolizione e ricostruzione e senza aumento di volume dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e smi nonché i cambi di destinazione d'uso, compatibili con la residenza.

#### Art. 15

##### *Sottozona B4*

##### *Edilizia da valorizzare*

E' così classificata un'area, sita in prossimità dell'abitato di Castelluzzo, in atto occupata da una struttura residenziale sociale pubblica non utilizzata e già dimessa in applicazione della L.R. 6/2001, e dalla relativa area di pertinenza. Il DP prevede la messa in valore di tale struttura, in applicazione della L. 133/2008 e smi, attraverso una nuova destinazione turistico ricettiva.

Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei volumi esistenti nonché interventi di sistemazione delle aree esterne per la realizzazione di spazi a verde, parcheggi pertinenziali, campi sportivi ed altre attrezzature senza volume a servizio della struttura. Per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente, da realizzare in aderenza al fabbricato esistente.

#### Art. 16

##### *Zone C*

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

Le zone C, a seconda delle diverse destinazioni d'uso e delle caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle sottozone C1, C2, C3 e Campeggi.

L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma alla approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel DP da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano attuativo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Le strade interne alle lottizzazioni, da realizzare e cedere gratuitamente al comune, devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 8,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

E' fatto esplicito divieto di procedere al frazionamento catastale di terreni ricadenti nelle zone omogenee C se non a seguito della approvazione di piani attuativi o comunque nei casi consentiti dalla legge.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, ove non diversamente indicato, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m. 10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini, ove non diversamente indicato, va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Negli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero, per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alla L.13/1989, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture alberghiere che usufruiscono degli interventi di ampliamento sopradescritti restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale. Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, fermo restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R.6/2001.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione e ristrutturazione, nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la residenza.

#### Art. 17

##### *Sottozone C1*

##### *Ambiti di espansione in area urbana*

Sono le aree di espansione, già così classificate nel vigente PRG, che si innestano in un disegno già prefigurato da precedenti interventi e previsioni di urbanizzazione, inserite

in comparti che consentono di completare le infrastrutture, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

Nell'ambito di tali zone l'amministrazione comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo le disposizioni legislative che regolano la materia.

In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C1 sono suddivise nei sottoambiti C1, C1.1, C1.2.

#### Sottozone C1

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- H: 7,5 ml.
- Rc: 0,30
- lotto minimo mq 600
- tipologia degli insediamenti: case isolate, a patio o a schiera con fronte allineato sulla strada principale, in modo da formare isole di abitazione con corti interne e adeguati spazi pubblici e parcheggi nel rispetto degli standard di legge.

#### Sottozone C1.1

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If : 2 mc./mq.
- H : 7,5 ml.
- Rc:0,40
- lotto minimo mq 500

#### Sottozone C1.2

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If : 1,2 mc./mq.
- H: 7,5 ml.
- Rc: 0,40
- lotto minimo mq 600, ad esclusione delle aree intercluse e prospicienti il fronte strada
- tipologia degli insediamenti: case isolate, o aggregate a schiera in numero non superiore a quattro unità abitative.

Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7,50, nei lotti coincidenti con una particella catastale già esistente alla data di adozione del DP, può essere ammesso il rilascio di un singolo permesso di costruire nel rispetto degli indici di fabbricabilità e dei parametri specificati per ciascun ambito.

Il rilascio del permesso di costruire in questo caso deve prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

### Art. 18

#### *Sottozone C2*

##### *Ambiti di edilizia residenziale e turistico-ricettiva di nuovo impianto*

Sono le aree di nuovo impianto, già previste dal vigente PRG, destinate ad edilizia residenziale e turistico ricettiva. In relazione alle diverse caratteristiche di edificabilità le zone C2 sono suddivise nei sottoambiti C2.1 e C2.2.

Ambito C2.1

Le previsioni del DP PUG per tali sottozone si attuano a mezzo di Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.) estesi ad una superficie non inferiore a mq. 10.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozone C2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: residenziale con case a patio singole o a schiera, organizzate per isolati secondo le dimensioni tipiche degli insediamenti storici con viabilità a maglia ortogonale.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 50%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da cedere gratuitamente al comune, per opere di urbanizzazione, non inferiore al 40 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a tre e devono essere tutte direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

Ove il piano attuativo sia esteso a parti della sottozona C2.1 destinate a viabilità e spazi pubblici negli elaborati di zonizzazione ovvero alle strade che perimetrano la sottozona, ancorché non campite, la superficie impegnata per le strade, da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune, può essere conteggiata tra le aree di cui al precedente punto g).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,75 mc/mq.

Ambito C2.2.

Le previsioni del DP PUG per tali sottozone si attuano a mezzo di P.P.A. estesi ad una superficie non inferiore a mq. 20.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozone C2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: alberghiera, con funzioni polivalenti (centro congressi, convegni ecc); turistico ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o plurilocali di norma gestite unitariamente in forma imprenditoriale; commerciale in struttura con funzioni anche polivalenti, con eventuali attrezzature e servizi di uso pubblico; residenziale con case a patio singole o a schiera.

- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,65 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano attuativo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da cedere gratuitamente al comune, per opere di urbanizzazione, non inferiore al 40 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di ambiti non superiori a due nel caso di piani estesi ad almeno 20.000 mq, in un unico ambito negli altri casi e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica. Le aree cedute, non sistemate a parcheggio, possono essere utilizzate dal comune per la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche senza volume.

Nel caso in cui il privato lottizzante si impegni a cedere gratuitamente al comune, una superficie superiore a quella specificata nel superiore punto g), l'indice di densità territoriale, calcolato con riferimento alla superficie complessiva dell'intervento, viene aumentato di 0,01 mc/mq per ogni punto percentuale in più rispetto al 40% sino al valore massimo di 0,75 mc/mq.

Ove il piano attuativo sia esteso ad una superficie comprendente la viabilità indicata negli elaborati di zonizzazione, può prevedersi un diverso assetto della viabilità stessa, a condizione che la nuova organizzazione non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle aree contermini. La superficie impegnata per le strade, compresa quella delle strade che perimetrano la sottozona C2.2, può essere conteggiata tra le aree di cui al precedente punto g).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

## Art. 19

### Sottozona C3

#### *Ambiti attrezzati per il turismo*

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze del centro urbano ed in prossimità della costa, specificamente destinate alla realizzazione di infrastrutture finalizzate ad elevare la qualità dell'offerta turistica comunale quali parcheggi, spazi attrezzati per attività di svago e turistico-ricreative; nell'ambito di tale sottozona sono pure consentite attività turistico-ricettive ed alberghiere.

Le previsioni del DP per tale sottozona si attuano a mezzo di Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.) di iniziativa privata redatti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. In tale elaborato, che deve essere sottoscritto da tutti i proprietari dell'area e che deve essere preventivamente approvato dal Consiglio comunale, deve essere identificata una porzione dell'area, non inferiore al 50% della superficie territoriale della intera sottozona, da destinare ad attrezzature pubbliche; tali aree devono essere raggruppate in uno o al più due ambiti, che devono essere localizzati lungo la viabilità pubblica già esistente o prevista nel DP PUG, devono risultare immediatamente accessibili da questa



e devono essere destinate, per almeno il 75% della loro estensione, a parcheggio pubblico.

Nel caso di mancato accordo tra i proprietari il Consiglio comunale, previa diffida, può approvare il progetto planovolumetrico purchè sia sottoscritto dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta dell'area dell'intera sottozona.

I P.P.A. devono essere estesi ad una superficie non inferiore a mq. 20.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade nel progetto planivolumetrico. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni della sottozona.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso e tipologia di intervento: alberghiera, con funzioni polivalenti (centro congressi, convegni ecc); turistico ricettiva in complesso misto residenziale/alberghiero con servizi anche centralizzati e strutture mono o plurilocali gestite unitariamente in forma imprenditoriale.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,75 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- d) altezza massima ml 7;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano attuativo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.

In ogni piano deve essere prevista la cessione gratuita al comune, per opere di urbanizzazione, di una area non inferiore al 50 % dell'area complessiva del comparto. Tale area va localizzata nell'ambito degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche nel progetto planivolumetrico e deve essere direttamente raggiungibile da viabilità pubblica; almeno i tre quarti dell'area ceduta, da localizzare nella parte dell'area destinata a parcheggio, deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; il costo di sistemazione delle aree a parcheggio va scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le aree destinate nel DP a viabilità pubblica che perimetra la sottozona C3 possono essere conteggiate all'interno dei P.P.A. ai fini della determinazione del volume realizzabile.

Rientra tra gli obblighi del lottizzante, oltre a quanto già specificato, la realizzazione e la cessione gratuita al comune delle strade, ivi comprese quelle perimetrali di cui al comma precedente, previste nel piano di comparto. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla cessione di tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche ed alla realizzazione delle aree di parcheggio.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente, nonché interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

Nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del piano, prospicienti su strade esistenti, di larghezza non inferiore a ml. 8 e dotate delle principali opere di urbanizzazione a rete, è

consentita, per singolo permesso di costruire, la realizzazione di una unità residenziale nel rispetto di un indice di densità fondiario non superiore a 0,65 mc/mq.

Il rilascio di permesso di costruire singolo per nuove costruzioni deve in ogni caso prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista nella stessa zona ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

#### Art. 20

##### *Campeggi*

Rientrano in questa definizione le aree destinate a campeggi, esistenti o di progetto e identificate nel DP con apposito perimetro e simbologia, come disciplinate dalla L.R.14/1982 e smi.

Lo strumento di attuazione è l'intervento edilizio diretto, corredato anche da progetto unitario relativo alla completa sistemazione dell'area.

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

Le alberature e le sistemazioni a verde esistenti devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

Per la realizzazione di servizi igienici, depositi, uffici di accoglienza è consentita, al di fuori della fascia di m. 150 dalla battigia, la realizzazione di volumi con un indice di densità, riferito all'intera area destinata a campeggio, non superiore a 0,07 mc/mq.

#### Art. 21

##### *Servizi della residenza*

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planovolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

Le previsioni relative a tali ambiti si attuano:

- per iniziativa pubblica, previa acquisizione delle aree interessate attraverso espropriazione per pubblica utilità ovvero cessione da parte dei privati proprietari nell'ambito di procedimenti compensativi o perequativi;
- attraverso l'affidamento in concessione a società ed imprese private;
- attraverso iniziativa privata da parte dei proprietari delle aree interessate, per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

S - Attrezzature scolastiche

AC - Attrezzature di interesse collettivo

V1 - Verde urbano

V2 - Verde attrezzato

V3 - Attrezzature di interfaccia portuale

V4 - Lungomare attrezzato

P - Parcheggi (temporanei e permanenti)

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici indicati con campitura di colore rosso nell'elaborato di zonizzazione a scala 1:2000, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopraspecificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione integrale degli edifici esistenti.

E' in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.

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

Nelle zone destinate alle **attrezzature per la istruzione obbligatoria** (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 3,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

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

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

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

Nel **verde pubblico** (V1) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, chioschi, bar, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura per le costruzioni non può superare il valore di 1/30, l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare il valore 0.15 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

Nel **verde attrezzato** (V2) sono inoltre consentite attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero e ristoranti con un rapporto di copertura per le costruzioni non superiore a 1/20, ed un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0.25 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/4 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 20% dell'intera area.

Nelle **attrezzature di interfaccia portuale** (V3) sono consentite le destinazioni, che saranno precisate nel Piano Regolatore del Porto, finalizzate ad elevare le caratteristiche di accoglienza del sistema portuale.

Nel **lungomare attrezzato** (V4), oltre alle sistemazioni a verde è consentita la realizzazione di costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali chioschi, bar, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto e simili.

Nella realizzazione di **parking** (P), se di superficie, è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di alberature.

Nel caso in cui la morfologia del terreno lo consenta possono realizzarsi parking multipiano che seguano l'andamento naturale del terreno. E' altresì consentita la realizzazione di strutture edilizie ad una unica elevazione fuori terra destinate a servizi complementari al parking nella misura massima di 1/10 della superficie complessiva del parking.

Le aree destinate a parking pubblici possono essere cedute in uso a privati, per una estensione non superiore al 30% dell'intera area, ai fini dell'assolvimento degli obblighi in materia di parking privati riguardanti interventi edilizi ricadenti nelle Zone A. A tal fine dovrà essere stipulata apposita convenzione.

Le aree destinate a **parking temporanei** dovranno essere realizzati in maniera tale da non alterare in alcun modo le caratteristiche del suolo. E' ammessa, esclusivamente per funzioni di servizio alla attività di parking, la realizzazione di gazebo in legno amovibili o simili che occupino una superficie comunque non superiore a 30 mq.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Analogamente, gli indici ed i parametri sopraspecificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono motivatamente essere derogate, nel caso di realizzazione pubblica, nel caso di ampliamento di strutture già esistenti o per particolari esigenze connesse alla realizzazione di nuovi edifici ed impianti pubblici.

Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani Attuativi approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano Attuativo, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del DP e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

## Art.22

### *Verde privato*

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

È solamente ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, piccole serre, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la

sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio vigente.

#### Art.23

##### *Zone D*

Comprendono le parti del territorio comunale, edificate o con lotti liberi, destinate ad edifici ed impianti produttivi artigianali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

In tali zone è esclusa la costruzione di unità abitative salvo quella per la custodia e la vigilanza della azienda, di superficie lorda comunque non superiore a mq. 70. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone:

- a) sottozona D1 aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento;
- b) sottozona D2 aree per nuovi insediamenti produttivi e commerciali.

Salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona le previsioni del PUG in tali zone si attuano attraverso Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.) di iniziativa privata o pubblica. Con le procedure stabilite dalla legge, nell'ambito delle zone D possono essere localizzati, previa autorizzazione regionale, Piani attuativi aventi il valore giuridico di Piani di Insediamento Produttivo (PIP).

L'attuazione all'interno delle zone D può avvenire anche mediante P.P.A., redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996.

Sono consentiti, per singolo permesso di costruire, interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione in lotti già dotati delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei parametri di seguito specificati per ciascuna sottozona.

Nelle zone D può essere autorizzata la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti nonché di opere finalizzate allo svolgimento di attività collaterali a quella principale, purché ammesse dalla normativa vigente, con un rapporto di copertura, nel caso di realizzazione di nuovi volumi, comunque non superiore ad 1/20 dell'area complessiva, nel rispetto delle disposizioni di legge relative all'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale, di cui al Codice della strada, e delle indicazioni impartite dall'Ente proprietario della strada in merito alla realizzazione degli accessi. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, oltre che al rispetto delle specifiche norme legislative, anche alla verifica della mancanza di pregiudizio per il traffico viabilistico e per la funzionalità delle aree residue comprese nello stesso ambito del PUG.

#### Art. 24

##### *Sottozona D1*

##### *Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento*

Sono ambiti già edificati, nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con intervento diretto e secondo i seguenti parametri urbanistici:

- If: 2,0 mc/mq.
- Rc: 0,50
- Distanza dei fabbricati dai confini: m. 5.

#### Art. 25

##### *Sottozona D2*

##### *Aree per nuovi insediamenti produttivi e commerciali*

Le previsioni del PUG per tali sottozone si attuano a mezzo di Piani Particolareggiati Attuativi estesi ad una superficie non inferiore a mq. 5.000 ovvero, se inferiore, alla intera sottozona delimitata da strade negli elaborati di progetto. Estensioni inferiori possono essere autorizzate esclusivamente nel caso in cui l'area da pianificare sia compresa tra strade e/o lotti già costruiti e sempre che la approvazione del piano non determini pregiudizio ai fini della utilizzazione delle restanti porzioni di sottozona D2.

I piani vanno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) destinazione d'uso: attività commerciali al dettaglio, attività commerciali all'ingrosso, depositi, magazzini ed attività a queste connesse, piccole attività artigianali non nocive né inquinanti compatibili con la residenza. Nell'ambito di tali zone potranno essere localizzate anche nuove strutture per attività e servizi complementari al turismo nautico, portuale, culturale ed ambientale, che non possono essere localizzate nelle zone C.
- b) indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- c) rapporto di copertura non superiore al 30%;
- d) altezza massima ml 8;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza in lotti compresi nello stesso piano attuativo; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada.
- g) area minima da urbanizzare e cedere gratuitamente al comune non inferiore al 10 % dell'area complessiva dell'intervento, almeno la metà dell'area ceduta deve essere sistemata a parcheggio pubblico a spese del lottizzante; le superfici da cedere devono essere accorpate in un numero di aree non superiori a due e devono essere direttamente raggiungibili da viabilità pubblica.

#### Art. 26

##### *Zone E – Territorio esteso*

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

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3 ed E4.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904 e comunque di una quantità minima di m.10. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

Nel caso di fondo agricolo ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2 è consentito l'asservimento delle superfici delle particelle catastali nella loro interezza, a prescindere dalla diversa classificazione di zona; analogamente nel caso delle zone E2 ed E3.

Nelle zone agricole non può procedersi al frazionamento catastale di terreni per finalità diverse da quelle strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo e comunque al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, sono quelle connesse alla attività di conduzione, agricola o zootecnica, del fondo, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, attività agrituristiche, attrezzature, culturale-scientifica e didattico-ricreative.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del DP, ancorchè tali destinazioni siano diverse da quelle ammesse nella sottozona in cui l'area o l'immobile ricade. In tali casi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di demolizione la eventuale ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto delle norme stabilite per la sottozona nella quale l'edificio ricade.

La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e succ. mod., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.

## Art.27

### *Sottozone E1 - Aree di interesse agricolo ambientale*

Sono le parti di territorio destinate all'estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nelle aziende con superficie fondiaria superiore a 5 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso anche abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali.

Negli edifici esistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove richiesto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti a tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Per gli edifici rurali anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Nell'ambito delle zone E1, in fronte alle strade esistenti e nelle aree non utilizzate a fini agricoli e prive di alberature, l'amministrazione comunale potrà localizzare, senza che ciò costituisca variante urbanistica, parcheggi stagionali, ovvero anche spazi per lo svago e l'intrattenimento, di gestione pubblica o privata, a condizione che non vengano realizzate opere di trasformazione stabile del terreno.

#### Art. 28

##### *Sottozone E2 - Aree di salvaguardia ambientale*

Comprendono le parti del territorio esteso che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio, da conservare e valorizzare.

Rientrano in tale classificazione:

- le aree ricadenti entro il perimetro delle ZPS ITA 010029 Monte Cofano, Capo S. Vito, M. Sparagio;
- le aree ricadenti entro il perimetro del SIC 010017 Capo S. Vito, M. Monaco, Zingaro, Faraglioni Scopello, M. Sparacio;
- le aree comprese entro la fascia di tutela del paesaggio costiero individuata nella tav. 2 del vigente Piano paesaggistico;
- le aree di versante caratterizzate da una pendenza superiore al 30%.

In tali aree non è ammessa nuova edificazione. Negli edifici preesistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove previsto, ovvero sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione, e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea purché non prevedano la realizzazione di attrezzature turistico-alberghiere, pubblici esercizi, locali commerciali.

Negli edifici unifamiliari esistenti sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 10% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente purché tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.



Nelle aree costiere ricadenti nelle Sottozone E2, in considerazione del loro straordinario valore naturalistico, non è consentita la realizzazione di strutture anche provvisorie di servizio alla balneazione.

Sono ammessi interventi di manutenzione degli assetti esistenti e interventi compatibili con le esigenze di protezione ambientale e la cura dello spazio naturale, interventi di restauro e ripristino ambientale.

Al fine di garantire la continuità dei sistemi ecologici e la conservazione dei tratti paesaggistici del territorio in tale sottozona non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà agricole ad esclusione di quelle relative a costruzioni esistenti, che potranno essere autorizzate previa valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale. Non è ammessa la realizzazione di cisterne fuori terra.

Tramite la viabilità di carattere storico è favorita l'organizzazione di un circuito, anche mediante il ripristino di tracciati storici ormai scomparsi e in connessione con i territori della Riserva dello Zingaro e sue adiacenze, tale da consentire una completa mobilità alternativa all'automobile. Il circuito potrà essere, a seguito di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata e in accordo con le destinazioni di zona, attrezzato per i vari modi di locomozione con piazzole e apposite aree di servizio, dotate di strutture pubbliche per l'organizzazione e la visita della riserva e del territorio (centro biciclette, centro ippico, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria, attività sportive). Gli interventi devono essere convenzionati con l'amministrazione e il progetto specificherà parametri urbanistici e caratteri costruttivi, comunque nel limite di un indice territoriale di 0,3 mc/mq, misurato in relazione alla dimensione delle singole aree convenzionate. Tale maglia viaria non può essere modificata nelle caratteristiche fondamentali per quanto riguarda sezioni e tracciati. E vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità, ad esclusione del recupero di vecchi tracciati per il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

## Art. 29

### *Sottozone E3 - Aree agricole produttive*

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole con funzioni produttive, e di estensione dello spazio naturale e di presidio del paesaggio agrario, dei beni storici, del sistema idrogeologico.

Nell'ambito della valorizzazione produttiva sono favoriti gli indirizzi culturali tradizionali (oliveti, impianti arborei tipici, lavorazioni a base di tecnologie dolci ecc.) e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio (vie poderali, alberature) con l'introduzione di regimi speciali di aiuti, quali l'applicazione del Regolamento C.E. 2078/1992 e 2080/1992 o attività integrative del reddito (agriturismo), anche attraverso interventi di restauro e ristrutturazione dei bagli in abbandono.

E' consentita, al solo scopo della conduzione del fondo e della produzione agricola, adeguatamente documentata attraverso una relazione agronomica, la realizzazione di un annesso, delle dimensioni massime di mq. 30, altezza massima m 3,00, realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali e inserito nell'ambiente con alberature e vegetazione di specie autoctone.

Inoltre per aziende con superficie fondiaria superiore a 2 ettari è ammessa la realizzazione di un edificio rurale ad uso abitativo della dimensione massima di mq.60 e altezza massima ml 3,50, anch'esso realizzato secondo tipologie e materiali tradizionali. Negli edifici esistenti, realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, ove richiesto, o sanati e regolarmente iscritti al catasto urbano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ripristino nonché interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelli consentiti nella zona omogenea.

Negli edifici unifamiliari di civile abitazione sono altresì ammessi, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del DM 1444 del 1968, ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15% del volume esistente per la realizzazione di miglioramenti igienico sanitari e funzionali.

Per gli edifici rurali connessi ad attività agricole sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% del volume esistente purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative e mutamento della destinazione agricola.

Non sono ammesse comunque le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi, e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

Per gli edifici rurali anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico, sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico.

#### Art. 30

##### *Sottozone E4 – Aree boscate*

Sono le parti del territorio comunale interessate da boschi, identificate nello studio agricolo-forestale di supporto al DP.

Nelle zone E4 sono prescritte e consentite le opere volte alla tutela, conservazione e utilizzazione a fini ricreativi del patrimonio naturale esistente ed alla sua integrazione; le opere connesse con la regolamentazione idrogeologica, come argini, terrazzamenti, briglie, nonché l'apertura di sentieri pedonali e la costruzione di nuove strade strettamente necessarie per la gestione del patrimonio naturalistico da realizzarsi con modalità compatibili con le caratteristiche della zona; il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione conservativa senza aumento di volume e il cambiamento di destinazione degli edifici esistenti. E' altresì consentita la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale.

Nei punti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico, compatibilmente con le necessità di tutela naturalistica, può prevedersi la realizzazione di aree opportunamente attrezzate per lo svago ed il tempo libero.

Attorno alle zone E4 è stabilita una fascia di rispetto, visualizzata negli elaborati di zonizzazione del DP PUG con linea a tratti, all'interno della quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 10, 8° c. della L.R. 16/1996 e succ. mod.

#### Art. 31

##### *Aree di recupero ambientale*

Sono definite di recupero ambientale le aree che presentano condizioni di degrado geofisico prevalentemente per effetto dell'esercizio di attività di cava. Il tali ambiti è

prescritta la redazione di un piano particolareggiato di recupero, anche di iniziativa privata, esteso all'intero perimetro riportato negli elaborati di progetto alla scala 1:10.000, che dovrà specificare gli interventi da adottare per il superamento dello stato di degrado e per il ripristino degli assetti preesistenti e delle caratteristiche morfologiche, l'eventuale formazione di attrezzature pubbliche, le destinazioni ammissibili per gli edifici esistenti da recuperare nell'ambito di quelle residenziali, turistico-ricettive e del tempo libero.

## Art. 32

### *Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale*

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico.

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

Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.

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

F1 - Attrezzature cimiteriali.

F2 - Area polifunzionale di servizi

F3- Impianti tecnici urbani.

F4 - Depuratore.

F5 – Attrezzature eco-compatibili

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

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

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

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

**F2 - Area polifunzionale di servizi.** All'interno di tale zona è consentita la realizzazione di parcheggi stagionali, spazi espositivi e fieristici, elisuperfici, aree attrezzate per la protezione civile ed attrezzature senza volume comunque finalizzate ad elevare l'offerta di servizi turistici del paese.

**F3 – Impianti tecnici urbani.** All'interno di tali zone possono realizzarsi, per iniziativa pubblica o da parte dei soggetti erogatori di servizi pubblici, strutture e fabbricati destinati a servizi tecnici urbani, quali serbatoi idrici, anche sopraelevati, impianti di potabilizzazione, impianti per la depurazione delle acque di scarico, impianti di sollevamento liquami, impianti per la trasmissione a distanza, ripetitori e simili, cabine elettriche, discariche di materiali inerti e piazzole di stoccaggio di rifiuti solidi, canili

municipali, depositi comunali, aree attrezzate per la protezione civile, uffici etc, secondo i parametri tecnici che regolano ciascun tipo di impianto.

**F4 - Depuratore.** All'interno di tale zona è consentita la realizzazione di nuovi impianti in ampliamento ed a completamento del depuratore esistente

**F5 – Attrezzature eco-compatibili.** La attuazione del piano è subordinata alla approvazione di un piano di recupero ambientale esteso alla intera sottozona, all'interno del quale deve essere prevista la bonifica ambientale delle aree libere ed il recupero delle strutture edilizie esistenti, e la loro riconversione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico connesse al turismo, con la esclusione di qualsiasi destinazione residenziale. In tale ambito potrà inoltre prevedersi la realizzazione di strutture ed attività per lo svago e l'intrattenimento.

### Art. 33

#### *Aree per attrezzature portuali*

Sono comprese le aree per attrezzature connesse alle diverse attività portuali, con funzioni commerciali, amministrative e dei servizi annessi.

La sistemazione e l'inserimento delle attrezzature portuali deve avvenire mediante apposito Piano Regolatore del Porto da formare nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 30 della L.R. 84/1981 e smi.

All'interno del Piano Regolatore Portuale potranno prevedersi, oltre alle opere strettamente finalizzate alla funzionalità del servizio portuale, anche interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana in area retroportuale esterna al perimetro demaniale, finalizzati a elevare l'offerta di servizi.

### Art. 34

#### *Zona Fp – Oasi naturalistica di Baia Santa Margherita*

Comprende un vasto comprensorio pianeggiante, affacciato sul mare, di ineguagliabile bellezza paesaggistica, che costituisce una importante risorsa pubblica da salvaguardare e utilizzare a fini turistici, ricreativi ed educativi.

E' prescritta la redazione di un progetto unitario esteso all'intera zona. Nella sistemazione e manutenzione dell'area va salvaguardato il valore naturalistico delle comunità vegetali presenti nell'area, specialmente se in collegamento, tramite corridoi ecologici, con la vegetazione spontanea delle campagne.

Per la valutazione di tale valore naturalistico andranno eseguiti:

- uno studio floristico che valuti la diversità (numero delle specie) e la qualità (presenza di specie rare, protette, ecc.) della flora presente;

- uno studio vegetazionale nelle formazioni arboree, arbustive ed erbacee, anche tramite rilievi fitosociologici, che evidenzii la qualità della fitocenosi ed in particolare la eventuale presenza di lembi di vegetazione.

Nell'ambito di tale zona, esclusivamente nelle aree di proprietà comunale, è consentita la realizzazione di parcheggi, che non prevedano opere stabili né trasformazioni irreversibili del terreno, di percorsi pedonali e sentieri in terra battuta, e di opere precarie dirette alla fruizione del mare.

### Art. 35

#### *Interventi sulla viabilità esistente*

Tutte le strade e gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti all'interno delle zone omogenee di piano, a meno che non sia diversamente indicato negli elaborati di progetto, devono intendersi confermati nell'attuale sedime ancorchè campiti con simboli funzionali diversi.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione delle pavimentazioni, il rifacimento e la diversa sistemazione delle finiture stradali, l'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano e di segnaletica stradale e pubblicitaria.

#### Art. 36

##### *Aree di verde stradale*

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

#### Art. 37

##### *Vincoli di inedificabilità*

Negli elaborati di piano sono indicati i perimetri di talune aree nelle quali, per la presenza di vincoli normativi di diversa natura, è vietata qualsivoglia attività edificatoria e di trasformazione urbanistica.

In particolare, nelle aree attorno al muro perimetrale del cimitero esistente, per la profondità indicata nelle Tavole di piano, sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in conformità a quanto previsto dall'art. 28 della L. 166/2002, interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

E' vietata qualsivoglia attività edilizia nelle aree comprese entro un raggio di m. 100 attorno al depuratore.

#### Art. 38

##### *Riserva naturale dello Zingaro*

Nel perimetro della Riserva Naturale Orientata "dello Zingaro" l'ambiente è conservato nella sua integrità e cioè nella totalità dei suoi attributi naturali tanto nell'individuabilità dei popolamenti biologici che nella loro interdipendenza.

Le attività di qualsiasi tipo e natura all'interno delle aree di riserva dovranno essere regolate dal Piano di sistemazione di competenza dell'Ente gestore della Riserva nel rispetto del Regolamento della Riserva e delle specifiche indicazioni normative, legislative e regolamentari.

Nelle more della redazione ed approvazione di tale piano sono consentiti esclusivamente, per singolo permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel vigente piano paesaggistico e dei Piani di sistemazione ed utilizzazione della Riserva.

#### Art. 39

##### *Vincoli e prescrizioni particolari*

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

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

B) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.

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

D) **Vincolo paesaggistico.** L'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal DP è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che lo rilascia nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente.

E) **Vincolo di interesse storico, archeologico ed etnoantropologico.** Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico diretto e indiretto e nelle aree di interesse architettonico o etnoantropologico, ai sensi del vigente Codice dei BB.CC.AA., si applicano le disposizioni specificate nei Decreti di vincolo vigenti, ovvero le specifiche indicazioni contenute nel piano paesaggistico vigente.

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

G) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m.1,50 per parte dall'asse della tubazione; sono fatte salve eventuali maggiori

distanze imposte dall'Ente gestore all'atto della realizzazione. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione ed il terreno potrà essere destinato a strada o a giardino con divieto di aratura, di stazzo di bestiame, di piantagioni arboree di alto fusto e di concimazioni.

**H) Vincolo fluviale.** Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile e ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25.07.1904. In particolare, ove nelle presenti Norme non siano specificate distanze diverse, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 96, pto f), di effettuare piantagioni e movimenti di terra a distanza inferiore a m. 4 dal piede degli argini, sponde e difese dei corsi d'acqua, nonché realizzare scavi e costruzioni edilizie a distanza inferiore a m. 10.

**I) Vincolo di espianto degli ulivi.** In tutto il territorio comunale è fatto divieto di procedere all'espianto o taglio degli ulivi, se non nei casi e con le procedure previsti dal D.Lvo.L. 27.07.1945, n.475 e succ. modifiche ed integrazioni e con l'autorizzazione in esso prevista.

**L) Aree a rischio idraulico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio idraulico e nei siti di attenzione si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

**M) Aree a rischio geomorfologico.** Nelle aree del P.A.I. vigente classificate a rischio geomorfologico si applicano le disposizioni specificate nelle Norme di attuazione del P.A.I.

**N) Beni confiscati.** Nelle aree ed immobili sottoposti a sequestro o confisca in applicazione della legislazione nazionale vigente, a prescindere dalle destinazioni indicate nel piano, si applicano le disposizioni e le destinazioni d'uso specificatamente indicate per ciascun bene nel relativo decreto di confisca.

**O) Aree percorse dal fuoco.** In tali aree operano i divieti stabiliti dalla L. 353/2000 e smi, tra i quali il divieto decennale di realizzare edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, il divieto quinquennale di esercitare sui soprassuoli attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche.

#### Art 40

##### *Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti*

In tutte le zone omogenee del Piano, ad eccezione delle zone E2 e delle aree sottoposte a vincoli di inedificabilità discendenti dal leggi, è consentita l'installazione, da parte degli Enti pubblici e delle Aziende erogatrici di servizi di pubblica utilità, di impianti e strutture di piccola dimensione destinate alla fornitura ed alla funzionalità del servizio, quali cabine elettriche e telefoniche, antenne, serbatoi, pozzetti e simili.

In particolare nelle zone classificate come E1 i manufatti edilizi dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno m. 3 e dai confini interni dell'area di pertinenza di almeno m. 1,50.

Nelle zone diverse da quelle agricole gli impianti tecnologici di cui al presente articolo dovranno essere di preferenza localizzati all'interno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria. Soltanto nel caso di dimostrata impossibilità potranno prevedersi all'interno delle zone destinate alla edificazione nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

In tutte le zone omogenee del Piano, ad eccezione delle zone A ed E2 e delle aree sottoposte per legge a vincoli di inedificabilità, ai lati delle strade esistenti e nelle fasce di rispetto delle stesse, è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante.

#### **Art 41**

##### ***Esercizi alberghieri***

Per gli immobili attualmente destinati a esercizio alberghiero si applicano di norma gli interventi e gli indici delle norme di zona in cui ricadono.

Per interventi di risanamento e riqualificazione, per il potenziamento di impianti e servizi e adeguamento alle disposizioni regolamentari vigenti da realizzare in immobili destinati a esercizio alberghiero al momento della adozione del presente DP, in qualsiasi zona territoriale omogenea essi ricadano, sono ammessi incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% dell'esistente. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati e garantendo gli spazi a parcheggio previsti dalle leggi vigenti. Le strutture che usufruiscono degli interventi disciplinati da tale articolo restano vincolate a svolgere attività alberghiera di tipo tradizionale. Per le strutture alberghiere esterne all'area urbana collocate nella fascia di metri 150 dalla battigia si fa riferimento all'articolo 15, lettera a) della L.R. 78/76, ferma restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 89 della L.R. 6/2001.



## TITOLO IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 42

#### *Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D*

Gli interventi previsti nei piani particolareggiati attuativi e nelle lottizzazioni convenzionate riguardanti le zone A, B, C e D, in aree non assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità e non vincolate a destinazioni pubbliche, si attuano per iniziativa spontanea di tutti i proprietari dei terreni ricadenti all'interno di un lotto, o dell'area di intervento urbanistico specificatamente indicata nelle norme di attuazione di ciascun piano attuativo, ovvero applicando le disposizioni vigenti, di cui alla L.R. 19/2020.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione del diritto di edificazione fra i proprietari delle aree, sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire ovvero da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, ovvero di una parte di essi, il Sindaco può invitare i proprietari a dichiarare entro il termine fissato in uno specifico atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla attuazione del Piano. Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto; i consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma il Comune potrà procedere all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti della L.R. 19/2020 e può indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

### Art. 43

#### *Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

E' sempre consentito proporre piani attuativi estesi ad aree più grandi di quelle minime di intervento urbanistico stabilite dalle presenti Norme.

E' consentito, in particolare, estendere gli interventi di lottizzazione ad aree aventi diversa classificazione di zona, a condizione che venga rispettata l'area minima di intervento e le norme stabilite per ciascuna zona omogenea e che non vengano operati trasferimenti di volumetrie tra una zona e l'altra.

E' sempre consentito inserire all'interno del piano attuativo, a scomputo degli oneri, in tutto o in parte, le aree destinate ad opere di urbanizzazione nel DP PUG.

### Art. 44

#### *Modalità di attuazione dei servizi*

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità ovvero la cessione volontaria a scomputo degli oneri da parte dei proprietari, può avvenire attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando, a fronte della cessione dell'area, di un'altra area di proprietà pubblica compresa in aree edificabili del DP PUG, in misura determinata in base al valore venale degli immobili ceduti.

E' altresì ammesso, a fronte della cessione gratuita dell'area, il trasferimento dei diritti edificatori su aree, di proprietà dello stesso privato o di altri privati consenzienti, comprese nelle sottozone C e D2 del DP PUG, in misura determinata in base al valore venale delle aree cedute. In questo caso l'indice di densità stabilito dal DP PUG per ciascuna sottozona può essere aumentato, compatibilmente con il rispetto dei limiti di legge, nella proporzione di 0.0005 mc/mq per ogni mq. di area ceduta e comunque per una percentuale non superiore al 20% rispetto all'indice di densità fissato in ciascuna sottozona.

E' sempre ammessa la realizzazione delle attrezzature previste nel DP PUG da parte del privato, che dovrà comunque obbligarsi a garantire un uso pubblico della attrezzatura realizzata. L'Amministrazione comunale potrà eventualmente anche richiedere la sottoscrizione di una specifica convenzione al fine di concordare modalità ed oneri di erogazione del servizio di pubblico interesse che dovrà essere esercitato nell'area.

Nel caso in cui la Amministrazione comunale preveda di intervenire attraverso espropriazione per pubblica utilità dovrà procedere, entro il termine di cinque anni dalla approvazione del piano, ad avviare le relative procedure ed il progetto di intervento dovrà essere approvato con le modalità stabilite dall'art. 6 della L.R. 12/2011 e s.m.i.

Decorsi cinque anni la realizzazione dei servizi pubblici compete esclusivamente ai privati proprietari delle aree interessate, assumendo il vincolo natura conformativa.

Rimane impregiudicata la possibilità, per la Amministrazione comunale, di procedere comunque all'esproprio dell'area con le procedure stabilite dall'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

#### Art. 45

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

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

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

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

#### Art.46

##### *Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*

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

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

- essere radioattivamente sicuri;
- essere idonei dal punto di vista elettromagnetico, non permettendo conduzione e

accumulo di elettricità statica, ne emettendo campi elettrici nocivi di alcun tipo;

- essere resistenti a batteri, virus, muffe ed altri microrganismi nocivi;
- disporre nel loro complesso di buone proprietà di assorbimento dei suoni.

Sono esplicitamente vietati:

- amianto e prodotti che lo contengono (DPR 24.05.88, n.215);
- policlorobifenili e policlorotrifenili, nonché impianti, apparecchi e fluidi che li contengono (DPR 24.05.88, n.216);
- materiali realizzati da clorofluorocarburi (CFC), contenuti in alcuni materiali isolanti come poliuretano e poliestere;
- materiali che emettono formaldeide (HCHO), sostanza cancerogena emessa da schiume isolanti a base di urea-formaldeide, alcune colle, fibroresine, tessuti e carte per arredo, prodotti per le piante;
- preservanti per il legno contenenti fenoli, altamente tossici.

Nella costruzione o ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica (o di interesse pubblico) è fatto obbligo di utilizzare materiali riciclati e/o riciclabili ed a basso costo energetico, ogni qualvolta risulti possibile e conveniente sotto il profilo economico e prestazionale.

In aggiunta alle disposizioni sin qui riportate, ai fini della riduzione dei consumi energetici negli interventi edilizi, occorre riferirsi alle disposizioni in materia contenute nel vigente Regolamento Edilizio ed alle prescrizioni che potranno essere dettate nel Rapporto Ambientale della VAS.

#### Art. 47

##### *Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

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

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

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

In aggiunta agli sgravi tariffari e fiscali consentiti dalla normativa vigente, per gli interventi edilizi che prevedano forme di risparmio energetico che rispettano determinati

livelli di prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale, attestati da idonea certificazione, può essere prevista la riduzione del contributo di concessione in misura non superiore al 20 per cento.

In aggiunta alle disposizioni sin qui riportate, ai fini della incentivazione del risparmio energetico negli interventi edilizi, occorre riferirsi alle disposizioni in materia contenute nel vigente Regolamento Edilizio ed alle prescrizioni che potranno essere dettate nel Rapporto Ambientale della VAS.

#### Art. 48

##### *Norme per la mitigazione degli effetti ambientali*

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

- a) dovrà essere ridotto al minimo il sistema di illuminazione, eliminando quegli impianti che comportano forte diffusione della luce;
- b) le illuminazioni dovranno essere conformi alla normativa prevista da UNI 10439 e 10819 e dove possibile dovrà essere regolabile il flusso dell'emissione luminosa;
- c) i corpi illuminanti dovranno essere muniti di piatti per convogliare verso il basso il flusso luminoso;
- d) non dovranno essere utilizzate lampade ad incandescenza e/o alogene;
- e) il perimetro della proprietà, ove necessario, dovrà essere schermato con essenze autoctone;
- f) in tutte le attività di esercizio dovranno limitarsi le emissioni sonore, come previste dalla vigente normativa, specie nel periodo di riproduzione delle specie protette;
- g) tutte le essenze da utilizzare nella attività agricola dovranno essere autoctone, possibilmente ottenute da germoplasma;
- h) la cura delle essenze dovrà essere del tipo biologico, conformemente a quanto previsto dal Regolamento 2092/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) le aree libere dovranno essere rinaturate con essenze autoctone;
- j) eventuali fanghi di depurazione saranno smaltiti a mezzo di ditte specializzate;
- k) il prelievo di acqua dalla falda dovrà assicurare il mantenimento della falda, specie per quel che riguarda salinità ed inquinanti;
- l) nelle attività di cantiere è prescritto l'uso di moderni mezzi meccanici dotati di impianti fonoassorbenti in grado di ridurre al minimo le emissioni di rumori.

#### Art. 49

##### *Prescrizioni particolari di carattere geologico*

In tutte le parti del territorio comunale la edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nello studio geologico di supporto al piano: In particolare nelle aree interessate dalla coltivazione di "cave a fossa", identificate come edificabili a condizioni, l'edificabilità è subordinata alle analisi di seguito specificate:

- caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dall'intervento (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso perforazioni meccaniche, sondaggi geofisici (tomografia sismica, profili georadar), prove e misure dirette sul terreno e in laboratorio; l'estensione dell'area da indagare dovrà essere determinata in base all'inquadrimento ricavato con il rilievo

geomorfologico-geofisico, che dovrà identificare i limiti dell'area instabile e la zona potenzialmente influenzabile dall'intervento;

- determinazione della profondità di indagine, che dovrà consentire di valutare con sicurezza la quota del substrato roccioso inalterato;
- determinazione del raggio di indagine intorno al sito di progetto, che dovrà essere esteso ad un'area sufficiente per consentire lo studio della stabilità dei manufatti;
- verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del sito in condizioni dinamiche;
- progettazione delle eventuali opere di prevenzione delle instabilità.

Inoltre, dovrà essere verificata la compatibilità dell'azione edificatoria in merito agli "effetti di sito", ovvero alle amplificazioni locali delle onde sismiche dovute a particolari condizioni geologiche e topografiche dei terreni interessati.

All'interno di una fascia di rispetto ampia complessivamente 30 m attorno alle linee di faglia indicate negli elaborati del Piano, l'edificazione è subordinata alla esecuzione, per ogni singolo intervento di cui al § 2.4.2 delle N.T.C. - D.M. 17.01.2018, delle indagini di microzonazione sismica di "livello 3". Le indagini saranno costituite da campagne di acquisizione di dati sismometrici, sondaggi, prove in foro e in superficie per la determinazione delle Vs, prove geotecniche in sito e in laboratorio, sia statiche che dinamiche, campagne di microtremori. Le elaborazioni sono costituite da analisi numeriche 1D e 2D per la quantificazione delle amplificazioni locali e analisi dinamiche per i casi di instabilità di versante e suscettibilità di liquefazione. È tipico di questo livello lo studio paleosismologico delle faglie attive e capaci.

#### Art. 50

##### *Demanio dello Stato*

Le previsioni del DP PUG riguardanti immobili di proprietà demaniale e facenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato, ovvero beni confiscati, quando contrastanti con le destinazioni attuali di detti immobili, sono da considerare semplicemente indicative ed esprimono esigenze di carattere urbanistico che potranno essere prese in considerazione dai responsabili della gestione dei beni demaniali.

## TITOLO V NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Art. 51

#### *Norme generali di riferimento*

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

### Art. 52

#### *Principi generali della pianificazione commerciale*

L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.

L'Amministrazione Comunale garantisce il contenimento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000 e s.m.ed i..

### Art. 53

#### *Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone e con le limitazioni appresso specificate.

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale - A, B e C - è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi.

Nelle zone D è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico vigente e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.

Al di fuori delle zone sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristiche, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

Nell'ambito dell'area destinata a parcheggio a monte della via Mattarella potranno essere soddisfatte le esigenze del commercio ambulante attraverso la realizzazione di mercati periodici.

### Art. 54

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

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

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

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

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

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

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

*Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*

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

- a) esercizi di vicinato: deve essere garantita la stessa dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
  - per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;
  - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento. La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per l'apertura di un nuovo esercizio e per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree commerciali del centro urbano, può derogarsi dal rispetto dei limiti stabiliti nelle precedenti lettere a), b), c), nei seguenti casi:

- 1) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi manutentivi;
- 2) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare interventi di ristrutturazione edilizia. Le dotazioni minime sopra specificate sono comunque da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- 3) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
- 4) in ogni caso nelle zone A e B1.

Nel caso di cui al precedente punto 1) non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale, né è dovuta alcuna monetizzazione.

Nei restanti casi la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta ovvero anche mancare del tutto ma va richiesta, in alternativa per la parte non realizzata, la "monetizzazione" delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, in applicazione della L.10/1977.

Nei casi diversi da quelli considerati nei superiori commi l'apertura di un nuovo esercizio nelle rimanenti zone del DP PUG comporta, oltre alla disponibilità di parcheggi pertinenziali nelle misure sopra individuate, il pagamento di oneri di



urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in applicazione della L. 10/1977, calcolati con riferimento ai soli oneri per parcheggi stabiliti nelle stesse Tabelle parametriche di cui alla L.10/1977.

In luogo del pagamento di tali oneri aggiuntivi le strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di ulteriori parcheggi, aggiuntivi a quelli pertinenziali, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture private operanti nelle immediate vicinanze.

In aggiunta ai parcheggi pertinenziali per la clientela di cui al presente articolo vanno previsti, nel caso di apertura di esercizi commerciali in locali di nuova realizzazione, i parcheggi privati nella misura stabilita dalla L. 765/1967 e s.m. ed i. nonché, ove ricorrano le condizioni, i parcheggi pubblici stabiliti dal D.M. 2/04/1968.

#### Art. 56

##### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*

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

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

#### Art.57

##### *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

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

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

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

#### Art. 58

*Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

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

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

**Art. 59**

*Carico e scarico merci*

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

## TITOLO VI NORME TRANSITORIE

### Art. 60

#### *Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*

Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'approvazione del presente DP, purchè i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire/concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Subordinatamente al parere favorevole della competente Sovrintendenza, sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel DP, i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro tre anni dalla stessa data.

### Art. 61

#### *Misure di salvaguardia*

Le previsioni contenute nel DP, oggetto delle presenti Norme, nonostante la possibilità offerta dall'art. 26 comma 9 della L.R. 19/2020, non danno luogo alla applicazione di misure di salvaguardia.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PUG e fino alla sua definitiva approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali. In forza di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.

Vanno invece rilasciate tutte le concessioni che si riferiscono ad opere conformi al piano vigente e non contrastanti con il DP PUG adottato.

## **Indice**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1**

*Ambito territoriale di applicazione e validità del DP PUG*

##### **Art.2**

*Elaborati del Documento Preliminare del PUG*

### **TITOLO II**

#### **ATTUAZIONE DEL DP DEL PUG**

##### **Art.3**

*Strumenti di attuazione*

##### **Art.4**

*Contenuto dei Piani Particolareggiati Attuativi (PPA)*

##### **Art. 5**

*Approvazione dei Piani Particolareggiati Attuativi*

##### **Art. 6**

*Singoli titoli abilitativi*

### **TITOLO III**

#### **NORMATIVA PER LE ZONE OMOGENEE**

##### **Art.7**

*Classificazione delle zone territoriali omogenee*

##### **Art.8**

*Destinazione d'uso delle zone*

##### **Art. 9**

*Zone A – Centro storico e beni di interesse architettonico*

##### **Art. 10**

*Zone B*

##### **Art. 11**

*Sottozona B0 Residenziali inedificabili*

##### **Art. 12**

*Sottozona B1 Residenziali sature*

##### **Art. 13**

*Sottozona B2 Residenziali di realizzazione recente*

##### **Art. 14**

*Sottozona B3 Edilizia di interfaccia area portuale*

##### **Art. 15**

*Sottozona B4 Edilizia da valorizzare*

##### **Art. 16**

*Zone C*

##### **Art. 17**

*Sottozona C1 Ambiti di espansione in area urbana*

Art. 18

*Sottozona C2 Ambiti di edilizia residenziale e turistico-ricettiva di nuovo impianto*

Art. 19

*Sottozona C3. Ambiti attrezzati per il turismo*

Art. 20

*Campeggi*

Art. 21

*Servizi della residenza*

Art.22

*Verde privato*

Art.23

*Zone D*

Art. 24

*Sottozona D1 Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento*

Art. 25

*Sottozona D2 Aree per nuovi insediamenti produttivi e commerciali*

Art. 26

*Zone E – Territorio esteso*

Art.27

*Sottozona E1 - Aree di interesse agricolo ambientale*

Art. 28

*Sottozona E2 - Aree di salvaguardia ambientale*

Art. 29

*Sottozona E3 - Aree agricole produttive*

Art. 30

*Sottozona E4 – Aree boscate*

Art. 31

*Aree di recupero ambientale*

Art. 32

*Zone F - Attrezzature e servizi di interesse generale*

Art. 33

*Aree per attrezzature portuali*

Art. 34

*Zona Fp – Oasi naturalistica di Santa Margherita*

Art. 35

*Interventi sulla viabilità esistente*

Art. 36

*Aree di verde stradale*

Art. 37

*Vincoli di inedificabilità*

Art. 38

*Riserva naturale dello Zingaro*

Art. 39

*Vincoli e prescrizioni particolari*

Art 40

*Strutture ed impianti tecnologici e di distribuzione carburanti*

Art 41

*Esercizi alberghieri*

#### **TITOLO IV**

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 42

*Modalità per la edificazione nelle zone B, C e D*

Art. 43

*Area minima di intervento urbanistico. Deroghe*

Art. 44

*Modalità di attuazione dei servizi*

Art. 45

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

Art.46

*Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento*

Art. 47

*Norme per l'incentivazione del risparmio energetico*

Art. 48

*Norme per la mitigazione degli effetti ambientali*

Art. 49

*Prescrizioni particolari di carattere geologico*

Art. 50

*Demanio dello Stato*

#### **TITOLO V**

#### **NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Art. 51

*Norme generali di riferimento*

Art. 52

*Principi generali della pianificazione commerciale*

Art. 53

*Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali*

Art. 54

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

Art. 55

*Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*

Art. 56

*Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*

Art.57

*Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

Art. 58

*Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

Art. 59

*Carico e scarico merci*

## **TITOLO VI**

### **NORME TRANSITORIE**

Art. 60

*Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni*

Art. 61

*Misure di salvaguardia*