



COMUNE DI CAMOBELLO DI MAZARA
Provincia di Trapani

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO
ZONE A1 ED A2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Adeguate alla delibera consiliare di adozione
n. 79 dell'1.08.2009
ed alla delibera consiliare di controdeduzioni
n. 21 del 04.06.2010**

Febbraio 2010

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Ambito di applicazione delle Norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione modificano ed integrano le norme del PRG vigente relative alle zone A1 ed A2, così come ripериметrate attraverso la presente Variante.

Nell'ambito di tali zone tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da effettuare, da parte di operatori sia privati che pubblici, sono soggette alle norme di seguito riportate, che prevalgono su quelle del PRG, costituendone variante.

Art.2 – Elementi costitutivi del Piano

La Variante generale per le zone A1 ed A2 del PRG del Comune di Campobello di Mazara, nel seguito denominata brevemente Variante, è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

1. Relazione
2. Stralci del PRG vigente (scala 1:20.000 - 1:4000)
3. Previsioni del PRG vigente. (scala 1:1000)
4. Datazione del patrimonio edilizio (scala 1:1000)
5. Stato di fatto catastale (scala 1:1000)
6. Stato di fatto. Attrezzature pubbliche esistenti e programmate (scala 1:2.000)
7. Stato di fatto. Destinazioni d'uso dei piani terreni (scala 1:1.000)
8. Stato di fatto. Consistenza del patrimonio edilizio (scala 1:1.000)
9. Stato di fatto. Caratteristiche architettoniche ed ambientali del patrimonio edilizio (scala 1:1.000)
10. Stato di fatto. Tipologie edilizie (scala 1:1.000)
11. Stato di fatto. Abaco delle tipologie edilizie (scala 1:200)
12. Stato di fatto. Profili stradali (scala 1:200)
13. Variante al PRG vigente (scala 1:10.000 - 1:2000)
14. Progetto: destinazioni d'uso (scala 1:1.000)
15. Progetto: modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (scala 1:1.000)
16. Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di non corrispondenza tra i diversi elaborati progettuali fanno fede gli elaborati grafici a scala con minore denominatore; prevalgono poi le indicazioni contenute nelle presenti Norme su quelle degli elaborati grafici.

TITOLO II

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Art.3 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del perimetro delle zone A, per ciascuna area e per ciascuna unità edilizia, sono specificate nell'elaborato 14.

All'interno di ciascuna delle suddette aree vanno osservate, in aggiunta alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici, tutte le prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

Art.4 - Unità edilizie a destinazione residenziale

Nelle unità edilizie e nei lotti a destinazione residenziale, oltre alle abitazioni, sono consentiti:

- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o cantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi di materiali all'aperto o sotto tettoie o in strutture precarie in qualsiasi modo realizzate, i serbatoi interrati all'aperto;
- autorimesse private;
- laboratori a carattere artigianale, di servizio, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- strutture ricettive di qualsiasi tipo;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali e assistenziali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato e centri commerciali relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato e/o dalla concessione/autorizzazione rilasciata.

Non possono essere assentite variazioni di destinazione d'uso per gli immobili o loro parti che siano stati vincolati a parcheggio in attuazione della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr., salvo che venga vincolata a parcheggio una altra superficie di pari misura dello stesso immobile o di altro immobile di cui si abbia la disponibilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 86 del R.E.C.; per le aree a parcheggio ricadenti nello stesso immobile sarà sufficiente inserire in calce alla concessione edilizia una dichiarazione di vincolo controfirmata dal concessionario, mentre per le aree a parcheggio ricadenti su altri immobili, siano essi di proprietà o di cui si abbia la disponibilità, il vincolo deve essere apposto con atto pubblico di asservimento.

Per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 non è richiesto il vincolo a parcheggio privato di cui alla L.765/1967 e s.m. e i. nel caso in

cui il cambio di destinazione d'uso venga realizzato senza aumento della volumetria esistente.

Art.5 - Unità edilizie a destinazione non residenziale

Nelle unità edilizie e nei lotti a destinazione non residenziale sono consentiti:

- magazzini e depositi; sono esclusi in ogni caso i depositi di materiali all'aperto o sotto tettoie o interrati o in strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse pubbliche e private;
- laboratori a carattere artigianale, produttivi e di servizio, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- strutture ricettive di qualsiasi tipo;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e di interesse pubblico;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali ed assistenziali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato e centri commerciali relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme.

E' altresì consentito destinare ad abitazione privata una sola unità immobiliare per ciascuna unità edilizia.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere nelle forme di legge. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato e/o dalla concessione/autorizzazione rilasciata.

Non possono essere assentite variazioni di destinazione d'uso per gli immobili o loro parti che siano stati vincolati a parcheggio in attuazione della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr., salvo che venga vincolata a parcheggio una altra superficie di pari misura dello stesso immobile o di altro immobile di cui si abbia la disponibilità, secondo le disposizioni di cui all'art. 86 del R.E.C; per le aree a parcheggio ricadenti nello stesso immobile sarà sufficiente inserire in calce alla concessione edilizia una dichiarazione di vincolo controfirmata dal concessionario, mentre per le aree a parcheggio ricadenti su altri immobili, siano essi di proprietà o di cui si abbia la disponibilità, il vincolo deve essere apposto con atto pubblico di asservimento.

Per gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 non è richiesto il vincolo a parcheggio privato di cui alla L.765/1967 e s.m. e i. nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso venga realizzato senza aumento della volumetria esistente.

Art. 6 – Aree a destinazione pubblica

Le aree a destinazione pubblica comprendono, oltre gli spazi destinati alla viabilità pedonale e carrabile, gli spazi di mediazione tra gli spazi pubblici e privati, quali

vicoli e cortili, gli spazi destinati alla realizzazione di piazze, aree a verde nonché quelli destinati alla realizzazione, anche da parte di privati, di attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

Le destinazioni d'uso assegnate dalla Variante a ciascuna di tali aree, specificate nell'elaborato n. 14, sono da considerare prescrittive, nel caso di realizzazione da parte di privati.

La realizzazione delle attrezzature previste nella Variante è subordinata alla redazione di un progetto generale esteso all'intera area di intervento, da realizzare anche per successivi stralci funzionali.

Art. 7 – Incentivazione delle attività economiche

Al fine di incentivare le attività economiche, nelle parti del centro storico prospicienti sugli assi indicati nell'elaborato n. 14 come “commerciali”, potranno prevedersi, regolamentandole attraverso una specifica deliberazione consiliare, adeguate forme di incentivazione economica, quali la riduzione degli oneri concessori e di tasse comunali o la concessione di contributi in conto capitale e/o conto interessi. Tali incentivi potranno riguardare sia i progetti di recupero dell'edilizia esistente che le nuove costruzioni, quando consentite dalle presenti Norme.

Gli incentivi potranno pure riguardare l'adeguamento dei prospetti degli edifici privati alle disposizioni regolamentari contenute nella presente Variante.

Per le necessità connesse al recupero e la rifunzionalizzazione per attività economiche di edifici esistenti possono altresì prevedersi opportune deroghe alla normativa di carattere igienico-sanitario vigente. Sono da considerare in particolare derogabili, per giustificate ragioni connesse alle caratteristiche dei locali esistenti ed alla necessità della loro riutilizzazione, le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in genere tutte le limitazioni, di ordine quantitativo e non, derivanti dalla normativa sanitaria vigente, subordinatamente al parere favorevole dell'Autorità sanitaria.

Per i parcheggi pertinenziali o per la clientela valgono le specifiche disposizioni contenute nel Titolo VII delle presenti norme

TITOLO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Modalità di intervento sulle aree edificate

Gli interventi sulle aree edificate sono definiti secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) **Conservazione**, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo
- b) **Trasformazione conservativa**, comprendente gli interventi di Ristrutturazione edilizia semplice, Ristrutturazione edilizia complessa, Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale, Ricostruzione, Demolizione senza ricostruzione e Ristrutturazione urbanistica.

Le modalità di intervento ammesse per ciascuna unità edilizia sono specificate nell'elaborato n. 15 alla scala 1:1.000.

Indipendentemente da quanto specificato in tale elaborato, in tutte le unità edilizie che compongono il centro storico possono essere eseguiti, con le procedure specificate del vigente Regolamento Edilizio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne.

Art. 9 - Conservazione

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Opere interne
- d) Restauro
- e) Risanamento conservativo.

Per ciascuna delle sopraelencate categorie di intervento valgono, in aggiunta, ulteriore specificazione e/o modifica rispetto a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione del PRG, le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria

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

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

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

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

L'intervento di manutenzione ordinaria, in quanto non può comportare alcuna innovazione sostanziale rispetto alla configurazione architettonica esterna dell'immobile, non è soggetto ad alcuna autorizzazione né comunicazione.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie ed il numero delle unità immobiliari.

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori descritti nel precedente articolo, nel caso in cui prevedano la completa sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) le opere tese a restituire funzionalità statica o efficienza funzionale agli elementi strutturali, fatiscenti, lesionati o inadeguati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
 - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;
 - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - la realizzazione di vespai e scannafossi;
 - parziali interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture verticali e orizzontali (travi, solai...) senza che ciò comporti significative variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
 - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali.
- 3) limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- 4) l'accorpamento o il frazionamento, alle condizioni stabilite nell'art. 20 della L.R. 4/2003, di unità immobiliari esistenti;
- 5) la realizzazione di pergolati, tettoie e simili nelle parti scoperte degli edifici secondo le indicazioni specificate nelle presenti norme.

Gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici devono essere realizzati adottando materiali e tinteggiature congruenti con l'ambiente storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e prevedendo la rimozione di eventuali elementi architettonici incongrui, aggiunti al manufatto originario.

L'intervento di manutenzione straordinaria è soggetto ad autorizzazione edilizia.

Art. 12 - Opere interne

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Le opere interne possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi edilizi:

- 1) eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- 2) rinnovo e/o sostituzione di singoli elementi strutturali, sempre ché non riguardino l'esterno dell'edificio e non costituiscano, per tipo ed ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia;
- 3) realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista;
- 4) realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;
- 5) chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze e da esse non visibili;
- 6) realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano ed in ogni caso la superficie massima di mq 10,00.

Le opere interne non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esterno e delle coperture e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche funzionali e costruttive. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, le complete demolizioni di muri portanti, e simili.

Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dall'art. 9 della L.R. 37/1985 e succ. mod. ed integr.

La realizzazione di opere interne nelle unità edilizie soggette a vincolo monumentale ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali resta subordinata alla autorizzazione edilizia comunale che verrà rilasciata previa acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB. CC. AA.; se l'immobile è solo parzialmente vincolato, la procedura sopradescritta riguarda soltanto la parte vincolata.

Con le procedure specificate nell'art. 20 della L.R. 4/2003 è consentita la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, a condizione che tali spazi, se non ubicati a piano terra, non prospettino su strade o spazi pubblici ovvero a condizione che tali strutture si arretrino rispetto ad essi di almeno m.5,00.

Salvo quanto prescritto al penultimo comma per le unità edilizie soggette a vincolo monumentale, gli interventi rientranti in questa sottocategoria sono soggetti a comunicazione.

Art. 13 - Restauro

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

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, dovendo, i singoli interventi di restauro, corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse nel rispetto dell'organismo architettonico.

Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

Gli interventi rientranti in tale sottocategoria sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 14 - Risanamento conservativo

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie degli edifici rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni lesive del carattere storico del manufatto edilizio, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la posizione degli accessi su strada e dei corpi scala;
- le caratteristiche architettoniche, dimensionali e compositive dei fronti e delle relative bucaure;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, quali:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti soltanto previa adeguata giustificazione tecnica;
- l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
- gli interventi che apportano modifiche della distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
- il ripristino dei solai e delle coperture; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, fasce marcapiani e basamentali, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano

con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali;

- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucaure delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e siano indispensabili al fine di migliorare l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli oggetti su strada, ad eccezione di quelli orientati all'adeguamento alle presenti norme;
- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.

Gli interventi rientranti in tale sottocategoria sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 15 - Trasformazione conservativa

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

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

Gli interventi di trasformazione conservativa di cui alle lettere a), b), c) e d) possono essere realizzati, secondo le specifiche indicazioni contenute nell'elaborato 15, per singolo permesso di costruire (concessione edilizia o forme alternative ad essa previste dalla normativa vigente).

Art. 16 – Ristrutturazione edilizia semplice

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

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

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

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

- 1) sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purché non venga variata significativamente la quota di imposta originaria; è parimenti ammessa la sostituzione delle strutture di copertura

- deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 100, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;
- 2) nel caso di rifacimenti di strutture portanti verticali perimetrali vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio.
 - 2) sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi, accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto delle strutture portanti verticali;
 - 3) è ammessa la realizzazione di soppalchi interni;
 - 4) sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.
 - 5) sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici;
 - 6) sono ammessi gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie;
 - 7) sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con escursione non superiore a cm. 30, delle quote interpiano dei solai intermedi di ciascuna unità edilizia;
 - 8) è in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro o pietra e lastra di marmo o pietra, con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di 2/5 della larghezza del fronte della unità edilizia;
 - 9) è consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purché praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente;
 - 10) sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purché la loro pendenza sia comunque contenuta nel 35%; nel rispetto della linea di imposta su strada del solaio esistente è consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a condizione che il colmo di tali coperture non risulti in nessun punto più elevato di m. 2,50 rispetto al piano di imposta;
 - 11) non può essere modificata la configurazione planimetrica degli spazi scoperti compresi all'interno della unità edilizia (chiostrine, cortili), a meno di limitate aggiunte necessarie per integrare gli impianti igienici esistenti;
 - 12) non possono modificarsi le caratteristiche spaziali degli spazi pubblici esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;
 - 13) è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.
- Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia il recupero a fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti, da eseguire con le procedure specificate nell'art. 18 della L.R. 4/2003.

Per il miglioramento delle caratteristiche igieniche e funzionali degli edifici esistenti sono ammessi, in deroga a quanto sopra specificato, ampliamenti una tantum nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i volumi in ampliamento possono essere realizzati nelle aree libere pertinenziali interne al lotto ovvero sopraelevando edifici o parti di edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra, comunque non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- b) i nuovi volumi devono armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio esistente;
- c) il rapporto di copertura nel lotto, calcolato tenendo conto delle superfici coperte esistenti, non può superare il valore di 2/3;
- d) l'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq;
- e) ove i nuovi volumi non siano realizzati a confine, con parete cieca, deve essere garantita una distanza minima di m. 5 dai confini interni del lotto e comunque di 10 m. dalle eventuali pareti finestrate esistenti in lotti finitimi;
- f) l'altezza massima non può in ogni caso superare i m. 7.

Sono altresì ammessi nuovi volumi destinati a locali accessori o di servizio in locali interrati o seminterrati entro la sagoma della costruzione esistente.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui lo stato di conservazione dell'immobile non ne consenta il recupero statico, possono comportare anche la demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia esistente, ai sensi di quanto disposto dalla L. 443/2001 e chiarito dalla Circolare Ministeriale 7 agosto 2003, n.4174/316/26, purchè non vengano variate la volumetria esistente e l'altezza massima del fronte su strada e le caratteristiche formali ed architettoniche vengano uniformate alle indicazioni specificate nelle presenti norme.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono comunque essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente.

Art. 17 – Ristrutturazione edilizia complessa

Per ristrutturazione edilizia complessa si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare sostanzialmente l'organismo edilizio, intervenendo sugli elementi formali e strutturali allo scopo di assicurare la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Gli interventi di ristrutturazione complessa possono comportare l'aumento o la diminuzione del numero dei piani esistenti, ma non possono comportare l'aumento del volume esistente e la variazione della sagoma esterna su strada, fatta eccezione per i lavori da eseguire nel rispetto di quanto previsto nel successivo terzo comma penultimo punto.

Rientrano nella ristrutturazione complessa, oltre agli interventi specificati nel precedente articolo per la ristrutturazione semplice, anche quelli risultanti da quanto appresso specificato:

- è consentita la realizzazione di nuove chiostrine interne alla costruzione, per l'aerazione e la illuminazione dei locali interni; è altresì ammessa la previsione di nuovi allineamenti sui confini interni del lotto e nei fronti prospicienti vicoli e cortili per l'ampliamento degli stessi o per la realizzazione di nuovi cortili; non possono viceversa modificarsi gli allineamenti sulle strade principali e non possono modificarsi le caratteristiche spaziali dei sottopassi esistenti, né possono essere privatizzati gli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;
- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, nonché la realizzazione di nuove strutture orizzontali; in ogni caso tali variazioni non devono comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico dei fronti su strada;
- è ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 120, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;
- è ammessa la sostituzione, anche parziale, di tetti piani con coperture a falde con pendenza non superiore al 35%, purché la quota di imposta del tetto inclinato, alla linea di gronda, coincida (o sia inferiore) con l'estradosso del solaio piano preesistente, Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada ed alle coperture devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi artt. 29 e 30.

Art. 18 – Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale

La ristrutturazione con riallineamento verticale configura un insieme di interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti nonché la realizzazione di nuovi volumi. Tale modalità di intervento riguarda esclusivamente gli edifici costituiti da una sola elevazione fuori terra ovvero costituiti da una elevazione fuori terra e da sovrastante piano solarato non abitabile, individuati nell'elaborato n. 15.

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

- 1) l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto, calcolato tenendo conto del volume esistente, non può superare i 5 mc/mq;
- 2) l'altezza non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
- 3) nel caso in cui, nell'elaborato n. 15, sia indicato sul fronte su strada un vincolo di facciata la eventuale sopraelevazione deve arretrarsi dal fronte su strada in modo tale da risultare contenuto entro una linea a 45° condotta a partire dalla intersezione della parete esterna con l'estradosso del solaio piano di copertura del piano terra;
- 4) il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
- 5) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante; sono comunque vietate le coperture a falde inclinate;

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

- 1) la linea di gronda, determinata dall'incidenza della parete verticale su strada con l'estradosso della copertura, può essere innalzata di una quantità non superiore a m. 1,50 rispetto a quella esistente; quantità maggiori, comunque non superiori a

- m. 2, possono essere ammesse solamente al fine di portare a m. 2.40 l'altezza libera interna in corrispondenza del fronte su strada;
- 2) l'altezza complessiva dell'edificio dopo l'intervento di riallineamento non può superare quella degli edifici circostanti ed in ogni caso i m. 7;
 - 3) nel caso in cui sia indicato sul fronte su strada, nell'elaborato n. 15, un vincolo di facciata non è ammesso su quel fronte alcun intervento di riallineamento verticale;
 - 4) il progetto di ampliamento deve uniformarsi ai modelli compositivi dell'edilizia circostante di interesse ambientale;
 - 5) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
 - 6) l'inclinazione delle falde dei tetti deve in linea generale essere conforme a quella preesistente e comunque non può essere superiore al 35%.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti con le modalità specificate nei successivi artt. 29 e 30.

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

Art.19 - Vincolo dei fronti

Quando specificato negli elaborati progettuali (elaborato n. 15), per i fronti indicati con linea nera di grosso spessore, qualunque sia la modalità di intervento prevista per l'unità edilizia, è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti. Gli interventi ammessi sui fronti sottoposti al vincolo di conservazione degli elementi di facciata sono in particolare quelli specificati per gli interventi di risanamento conservativo. Nel caso in cui i fronti da restaurare siano stati interessati da interventi trasformativi, la modalità di intervento da adottare, ove esista una sufficiente documentazione dello stato quo ante, è quella del ripristino secondo le caratteristiche originarie documentate.

Art. 20 – Ricostruzione

Rientrano in questa categoria gli interventi di ricostruzione nelle aree attualmente libere per la demolizione di edifici preesistenti ovvero rese disponibili mediante la rimozione delle macerie di edifici preesistenti.

La ricostruzione deve avvenire, ove le caratteristiche dell'edificio preesistente siano esattamente documentabili, nel rispetto della volumetria preesistente e dell'altezza massima del fronte su strada, determinata dall'intersezione del piano della parete verticale esterna con il piano estradossale del solaio di copertura.

Ove non risulti possibile documentare la consistenza dell'edificio preesistente, il volume realizzabile deve determinarsi nel rispetto di un indice di edificabilità di 5 mc/mq rapportato alla superficie del lotto.

I criteri a cui devono attenersi tali interventi sono i seguenti:

1. le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti preesistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; ove questi non siano documentabili occorrerà far riferimento agli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
2. devono essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti quali archi e volte in pietra, portali e simili;
3. le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;

4. è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 50% della superficie dell'unità edilizia;
5. l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
6. gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

Art.21 - Demolizione senza ricostruzione

Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici che per posizione, caratteristiche o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del piano. Le aree risultanti dalle demolizioni sono generalmente destinate ad ampliamento della viabilità carrabile e pedonale o degli spazi pubblici esistenti, ove non diversamente specificato negli elaborati di progetto.

In ogni caso le aree risultanti dalla demolizione devono avere destinazione pubblica.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, oltre che attraverso la approvazione di piani di riqualificazione urbana di cui all'articolo precedente, possono anche essere attuati singolarmente, attraverso la approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, redatto nel rispetto delle norme che regolano l'espropriazione per pubblica utilità.

Nelle more della approvazione di tali piani o progetti sono ammessi esclusivamente, da parte dei proprietari, gli interventi finalizzati alla eliminazione o consolidamento di eventuali parti pericolanti.

Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica

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

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

Le previsioni dei piani esecutivi possono discostarsi dalle indicazioni di intervento specificate, per ciascuna unità edilizia, nell'elaborato n. 15, ad eccezione delle indicazioni relative al risanamento conservativo, che vanno considerate non modificabili; vanno comunque rispettate, in aggiunta a quanto specificato nell'art. 20, lett. e) della L.R. 71/1978, le seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 3.5 mc/mq, salvo quanto specificato nel successivo art. 42;
- 2) l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 9,0 ml. alla gronda;
- 3) è ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con diversi volumi e giaciture, delle unità edilizie non assoggettate a risanamento conservativo;
- 4) è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione di edifici di recente costruzione;
- 5) è ammessa la edificazione all'interno di lotti inedificati o resi liberi attraverso la demolizione di edifici preesistenti;

- 6) la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto di norma prescritta, nel caso di ricostruzione di volumi preesistenti, la riedificazione sul fronte stradale; le nuove costruzioni in aree libere, ove non si costruisca sul fronte stradale, devono arretrarsi di una distanza di almeno m. 5 dalle strade; in questo caso la superficie libera risultante deve essere recintata sul fronte stradale con muri pieni continui di altezza non inferiore a m. 2; l'accesso a tali spazi dalla strada, ove previsto, deve realizzarsi attraverso portali in pietra ad arco, anche carrabili, da realizzare secondo la tradizione costruttiva locale;
- 7) le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche; in particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada e delle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale, secondo le modalità specificate nei successivi artt. 29 e 30.
- 8) l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare le superfici occorrenti in cantinato o nei piani terra, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro dell'isolato.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è sempre subordinata alla approvazione di un piano attuativo di recupero, da redigere nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e delle specifiche indicazioni contenute nel successivo art. 42.

TITOLO IV**Modalità di intervento sulle aree non edificate***Art. 23 - Modalità di intervento sulle aree non edificate*

Si distinguono:

- a) Strade e spazi pubblici urbani
- b) Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici
- c) Aree libere pertinenziali
- d) Aree libere pertinenziali non edificabili.

Per ciascuna tipologia di spazi non edificati valgono le specifiche norme riportate nei successivi articoli.

Art. 24 - Strade e spazi pubblici urbani

La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della città storica devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare le pavimentazioni, le sistemazioni stradali, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati.

Le pavimentazioni originali di interesse ambientale devono essere conservate e, nei casi in cui si trovino in cattivo stato di conservazione o siano state parzialmente sostituite con materiali non congruenti, devono essere ripristinate con materiali uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici.

In ogni caso le nuove pavimentazioni devono essere realizzate, anche per stralci, sulla base di una progettazione unitaria estesa all'intero centro storico.

L'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato recuperando tutti gli elementi originari esistenti (lampioni a parete) e inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano.

Ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee aeree oggi esistenti.

L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di riqualificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, per quanto possibile, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando il più possibile la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.

L'inserimento di pannelli informativi, insegne, elementi pubblicitari di vario tipo, va controllato e regolamentato, limitandone la presenza ad alcuni spazi definiti e secondo modalità espressive date, da definire attraverso uno specifico studio.

L'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità per poter far fronte a possibili variazioni delle destinazioni d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento.

In particolare è consentita, con le procedure definite in uno specifico regolamento comunale, l'installazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione delle nuove strutture deve uniformarsi ai parametri, quali distanza dai fronti edilizi, allineamenti ed altezze, specificati nel regolamento comunale, garantendo comunque:
 - a) il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;
 - b) l'accesso agli esercizi commerciali contigui;
 - c) una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;
 - d) che non vengano occultate le caratteristiche architettoniche dei fronti edilizi
 - e) che rimanga libera la visuale su elementi del paesaggio urbano e naturale di particolare interesse.
- la progettazione delle nuove strutture deve essere improntata a criteri di eleganza formale ed estetica e di semplicità costruttiva e realizzativa e deve prevedere l'utilizzazione di materiali naturali quali il legno per le parti strutturali e i tendaggi per le coperture; è ammessa la utilizzazione di materiali innovativi, plastici, metallici (acciaio o alluminio) e vetro purchè il disegno complessivo dell'opera si inserisca armonicamente, anche se non mimeticamente, nel contesto urbano;
- l'arredo mobile deve essere costituito da elementi di produzione industriale o artigianale purchè di design qualitativamente elevato, in maniera tale da garantire il decoro degli spazi pubblici e la loro qualificazione estetica.

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico.

Quando le caratteristiche del terreno e degli edifici circostanti lo richiedono è possibile articolare lo spazio libero mediante terrazzamenti collegati da rampe, scale, gradonate o altri tipi di connessioni.

Per la realizzazione delle sistemazioni esterne sono in generale da escludere, salvo il caso di piccole rampe, canalette e bordature, i materiali cementizi gettati in opera. Le strutture emergenti di perimetrazione e di contenimento devono essere realizzate con materiali tradizionali, o con materiali alternativi sempre che siano in accordo ai materiali tradizionali adiacenti. Sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato. Nel caso che questo materiale risulti insostituibile per ragioni tecniche, deve essere predisposto un trattamento di superficie o un rivestimento tali da rendere possibile un suo confacente inserimento nell'ambiente tradizionale.

Vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario.

Il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.

E' vietato, all'interno del perimetro del centro storico, individuare e collocare stalli di sosta per autobus di linea e privati.

Art. 25 – Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

I progetti di sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggio pubblico ed altri servizi pubblici senza volume dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri metodologici appresso specificati.

Nelle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio stabile, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii (muretti di sostegno, terrazzamenti) ovvero a qualificare la fruizione pubblica dell'area (piazzole, scalinate e cordonate, vasche, monumenti).

I manufatti di sostegno in calcestruzzo di norma non potranno avere altezza, rispetto al piano a sistemazione di progetto avvenuta, in nessun punto maggiore di m.1,0 e devono essere rivestiti in pietra naturale.

Nei parcheggi pubblici va prevista una adeguata alberatura e un arredo verde degli spazi di servizio, utilizzando essenze locali, secondo un progetto unitario; vanno in ogni caso mantenute le eventuali alberature di alto fusto esistenti.

Sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari.

Le strutture di perimetrazione quali le recinzioni su strada, i muretti di contenimento dei dislivelli, i cordoli o analoghi elementi di recinzione delle aiuole, i muretti laterali di scale o rampe esterne, devono essere realizzati con materiali tradizionali o con materiali alternativi sempre che siano in accordo con i materiali tradizionali presenti nell'ambiente circostante.

Le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi non alberati, qualora non siano in terra battuta, devono essere realizzate con materiali e tecnologie tradizionali o alternative, con l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione continua gettata in opera. E' consentita generalmente l'introduzione di elementi mobili di arredo; tali elementi in ogni caso devono rispondere ad un effettivo criterio di mobilità e devono inserirsi per forma e materiali nel contesto ambientale.

E' consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

Art. 26 - Aree libere pertinenziali.

Sono gli spazi liberi privati, aperti su strada o interni al lotto, la cui ricorrenza caratterizza la morfologia del centro storico. Assumono, in relazione alla dimensione del lotto ed alla collocazione rispetto agli spazi pubblici, le caratteristiche di chiostrine, terrazze, corti, orti sino a veri e propri giardini coltivati.

Tali spazi, salvo quanto specificato di seguito, devono essere sistemati a verde ovvero pavimentati con materiali discontinui; nel caso in cui la loro dimensione sia superiore a 25 mq. deve essere sistemata a verde o comunque lasciata permeabile una superficie non inferiore all'80% di quella eccedente i 25 mq.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere realizzati in tali aree piani interrati destinati a locali di servizio o autorimesse anche fuori della sagoma del costruito a condizione che l'area in tal modo impegnata abbia una superficie non superiore al 20% dell'area sistemata a verde specificata nel comma precedente.

Nelle aree libere pertinenziali è ammessa la realizzazione di tettoie, coperture, gazebi e simili purchè realizzati con materiali smontabili. E' altresì ammessa e prescritta, senza che ciò costituisca nuova edificazione, la realizzazione di tettoie in legno sul portone di accesso ai cortili, secondo i modelli costruttivi propri della tradizione locale. E' sempre prescritta, anche se non individuati negli elaborati di piano, la conservazione, o la ricostruzione, se deteriorati, dei portali in pietra e dei muri di recinzione in pietra prospettanti sulle pubbliche vie e spazi pubblici.

Nel rispetto degli indici e parametri specificati nei precedenti artt. 16 e sgg. è pure ammessa, negli spazi pertinenziali interni, la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento di quelli esistenti.

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi originari, quali i muri di divisione o di confine in pietra, i manufatti agricoli, gli eventuali elementi di arredo in muratura.

Art.27 - Aree libere pertinenziali inedificabili.

Sono gli spazi liberi privati che, per le loro caratteristiche di integrazione con gli spazi costruiti dei quali costituiscono pertinenze, ovvero per l'interesse storico documentativo, ovvero ancora per il valore ecologico, non possono essere interessati da alcuna nuova edificazione. Sono indicati con apposito segno grafico negli elaborati di progetto; sono comunque da considerare sempre inedificabili, anche se non espressamente indicato nell'elaborato di progetto, gli spazi privati scoperti situati sul fronte stradale o su spazi pubblici per una profondità di m. 5.

Per tali spazi valgono le stesse disposizioni riportate nel comma precedente ad eccezione di quelle relative alla nuova edificazione.

TITOLO V**NORME REGOLAMENTARI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI***Art. 28 – Riferimento al Regolamento Edilizio ed agli strumenti sovraordinati*

Nella realizzazione di tutti gli interventi previsti dalla Variante dovrà farsi riferimento, in aggiunta a quanto specificato nel Regolamento Edilizio vigente, ove compatibile, alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

Dovranno in ogni caso rispettarsi, in quanto applicabili, le specifiche indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata ed in particolare nel Piano stralcio di bacino per l'Assetto idrogeologico e nel Piano Paesaggistico di cui al vigente Codice dei Beni culturali.

Art. 29 - Modalità di intervento sugli edifici esistenti

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino). In particolare dovrà escludersi l'impiego di intonaci plastici, mentre dovrà privilegiarsi l'impiego di intonaci tipici della tradizione locale, ovvero di intonaci a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali di colore idoneo e comunque non in contrasto con l'ambiente circostante. Dovranno essere salvaguardate eventuali modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore;
- la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista, ove esistenti, con la sostituzione di conci mancanti;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili);
- la rifinitura degli stipiti delle aperture, quando non siano in pietra squadrata, con intonaco, evitando l'impiego di rivestimenti in marmo;
- il realizzazione o il ripristino delle coperture in coppi siciliani;
- il mantenimento di balconi di tipo tradizionale con mensola in ferro o in pietra con soprastante lastra di marmo bianco o pietra, ovvero la realizzazione di nuovi balconi aventi le stesse caratteristiche, sporgenti non più di cm. 120 e larghi al massimo quanto le aperture più cm. 80 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente, nel caso di interventi di trasformazione conservativa, dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, e riconfigurata nel rispetto delle misure sopra specificate; in particolare le balconate uniche esistenti andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette;
- l'impiego di ringhiere in ferro o in ghisa, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali;

- l'impiego di serramenti in legno o alluminio di disegno tradizionale e colore naturale, verde o marrone, con scuri interni e/o persiane;
- l'impiego di sistemi di allontanamento delle acque meteoriche di tipo tradizionale costituiti da semplici canalate in coppi siciliani disposte obliquamente ovvero da semplici pluviali in cotto anche smaltato, aggettanti per non più di cm. 80; sono ammessi, anche se non rientranti nella tradizione locale, anche i pluviali verticali di laterizio o rame;
- l'eliminazione degli scarichi delle acque nere posti esternamente;
- il posizionamento interno delle canne fumarie;
- il posizionamento sottotraccia delle tubazioni e dei cavi elettrici;
- la collocazione dei serbatoi per l'acqua in posizione non visibile dalla strada;
- il mantenimento o la realizzazione di cornicioni di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 e alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

Art. 30 - Coloritura dei prospetti

In accordo con la Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali competente, nel rispetto delle procedure definite nel vigente Piano paesaggistico d'ambito, potrà essere redatto per l'intero centro storico un piano del colore, attraverso il quale potranno stabilirsi particolari gamme cromatiche, differenziate in relazione alle differenti caratteristiche degli ambienti urbani, alle quali i privati dovranno attenersi negli interventi di coloritura delle facciate.

Le coloriture da adottare negli interventi sia di recupero che di nuova progettazione, fatte salve le specifiche prescrizioni che potranno essere formulate nel piano del colore, devono essere determinate con riferimento alle seguenti indicazioni:

- per gli edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto) la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria per poter così dare risalto alle decorazioni, conferire il massimo della visibilità alla facciata; la colorazione dunque, deve completare, migliorare e vivacizzare l'edificio. Dovranno essere ripristinati tutti gli affreschi e le decorazioni pittoriche esistenti;
- nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiature, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche;
- non devono essere rivestiti né tinteggiati i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario;
- le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra;
- nel caso in cui debbano essere rifatti i serramenti esterni, sarà privilegiato l'uso di infissi di tipo tradizionale con scuri interni. Possono ammettersi anche, in edifici non prospettanti su vie e piazze pubbliche e non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato anodizzato colore verde e/o marrone. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone.
- per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate, ecc...), in linea di massima si adotterà il colore nero;
- il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi siciliani di tipo tradizionale;

- le colorazioni devono essere eseguite con pittura a calce o impiegando intonaci cementiti colorati preconfezionati, con l'esclusione di quelli plastici ed usando le dovute precauzioni con la preparazione preventiva di tutto il materiale necessario all'intonacatura della superficie di facciata, in modo che al termine del lavoro la medesima risulti perfettamente uniforme.

Art.31 - Unità minima di intervento

Le previsioni della Variante relative al patrimonio edilizio si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le Unità Edilizie, come individuate nell'elaborato n. 15.

Non è stabilita unità minima per gli interventi di conservazione, di cui al precedente art. 12. In tutti gli altri casi gli interventi previsti dal piano si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie individuate nello stesso piano.

Eventuali diverse perimetrazioni delle unità di intervento, dipendenti dall'esistenza di condizioni non rilevate nel piano, ovvero da errori cartografici, possono essere proposte dai privati singoli o riuniti in consorzio, in sede di richiesta di concessione o autorizzazione, motivando la proposta attraverso adeguata documentazione.

In tal caso la proposta di nuova perimetrazione delle unità di intervento, che non costituisce variante alle previsioni del Piano, dovrà riguardare tutto l'isolato interessato dalla inesatta individuazione.

Nella stessa sede potranno pure essere evidenziate dai privati, attraverso adeguata documentazione, eventuali errori contenuti negli elaborati cartografici del piano e relativi allo stato di consistenza degli immobili, senza che ciò comporti variante alle previsioni del piano.

Art.32 - Interventi per stralci funzionali

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

Il progetto approvato vincola i restanti proprietari al rispetto degli interventi in esso previsti, per quanto attiene all'involucro esterno delle parti comuni.

Nel caso di mancato accordo tra i diversi proprietari il Sindaco su richiesta di almeno uno di essi, inviterà i proprietari a sottoscrivere il progetto di insieme ovvero a formulare le proprie controproposte entro il termine di mesi due, trascorsi inutilmente i quali si potrà rilasciare la singola concessione al richiedente mentre il progetto diventerà vincolante per tutti i proprietari, limitatamente all'involucro esterno.

Sulle controproposte esprime parere motivato la Commissione Edilizia.

E' facoltà di ciascun proprietario avanzare in qualsiasi momento proposte di modifica del progetto di insieme attraverso varianti, che dovranno essere approvate dalla C.E.

Art.33 - Modalità di intervento

Per ogni unità edilizia ricadente nel perimetro del piano è indicata nell'elaborato di progetto n. 15 una categoria di intervento, disciplinata dagli articoli contenuti nelle presenti Norme di Attuazione.

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere interne possono sempre essere eseguiti in qualsiasi unità immobiliare a prescindere dalla unità minima di intervento e dalla categoria di intervento prevista, con le procedure specificate dalle norme vigenti;
- 2) i restanti interventi possono eseguirsi, per singola concessione/autorizzazione, esclusivamente nel rispetto delle categorie stabilite per ciascuna unità edilizia;
- 3) è data facoltà ai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di proporre per la propria unità edilizia categorie di intervento diverse da quelle prescritte dal Piano qualora dimostrino, attraverso adeguata documentazione, l'inapplicabilità della categoria di intervento prescritta, in dipendenza di una inesatta valutazione di parametri relativi allo stato di fatto. In questo caso il progetto è approvato, dietro parere tecnico favorevole, dal Consiglio Comunale, senza comunque che ciò costituisca introduzione di variante al Piano approvato.

Art.34 - Modalità di attuazione dei servizi

I servizi e le attrezzature di interesse pubblico possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).

In quest'ultimo caso l'Amministrazione comunale potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione, nella quale devono essere precisati i tempi di validità della convenzione, le modalità di esecuzione delle opere ovvero i criteri di gestione del servizio.

La convenzione dovrà contenere comunque l'esplicito impegno a garantire l'uso pubblico delle attrezzature realizzate; in caso di alienazione, di vendita anche parziale dell'azienda, di subentro nell'attività aziendale, di concessione in uso, il subentrante deve impegnarsi nelle obbligazioni assunte dal cedente nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

La acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici ovvero a viabilità e spazi pubblici, oltre che attraverso la espropriazione per pubblica utilità, può avvenire attraverso procedure compensative.

In particolare può prevedersi la assegnazione al privato espropriando di aree di proprietà pubblica comprese nel PEEP ovvero in altre aree edificabili del PRG vigente, in misura determinata in base al valore venale dei terreni e comunque in misura non superiore a 3 mq. per ogni mq. di area ceduta da compensare, ovvero il trasferimento dei diritti edificatori su aree di proprietà dello stesso privato comprese nelle aree edificabili del PRG vigente, in misura determinata in base al valore venale degli edifici da acquisire e comunque non superiore a 2 mc. per ogni mc. di volume esistente da espropriare.

Art. 35 - Norme igienico-sanitarie

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da sottoporre ad interventi di recupero con le modalità specificate nel precedente art. 9, purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.15 e l'altezza libera interna non sia inferiore a m.2,50.

Ai fini della riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente compreso all'interno del perimetro delle zone A per attività commerciali, direzionali e produttive in genere può derogarsi dal rispetto dei requisiti minimi di altezza libera specificati nel Regolamento edilizio e degli altri requisiti stabiliti dalle norme vigenti per le nuove costruzioni, a condizione che siano assicurate le indispensabili condizioni igienico sanitarie e di

sicurezza nei luoghi di lavoro e che venga acquisita specifica autorizzazione da parte dell'Autorità sanitaria..

Tali deroghe non sono comunque consentite nel caso di immobili esistenti nei quali si intervenga con modalità trasformative di cui al precedente art. 15.

Art. 36 - Pareri

Sono da assoggettare al preventivo parere della Sovrintendenza ai Beni culturali ed ambientali i progetti degli interventi da eseguirsi per singola concessione esclusivamente nel caso in cui tali interventi riguardino immobili vincolati ai sensi del vigente Codice dei Beni culturali, ovvero inseriti negli elenchi propedeutici dei Beni paesistici, architettonici ed urbanistici, pubblicati nell'Atlante dei Beni culturali siciliani 1988 (Cfr. pag. 194), identificati nell'elaborato n. 9.

Art. 37- Disposizioni in caso di crolli

Nel caso in cui si verificano crolli durante l'attuazione del piano, la ricostruzione, ove non vietata dalle presenti norme, deve avvenire, per gli edifici di interesse storico ambientale, secondo i criteri propri del ripristino filologico; negli altri casi secondo gli indici ed i parametri stabiliti nell'art. 20 delle presenti norme.

Art. 38 – Contributi ai privati

Per la realizzazione, da parte dei privati proprietari, degli interventi indicati nei precedenti articoli 29 e 30, potranno essere concessi contributi in conto interesse o in conto capitale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

Art. 39 – 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. 40 -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, né emettendo campi elettrici nocivi di alcun tipo;

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

Sono esplicitamente vietati:

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

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

Art. 41 – Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

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

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

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano, compatibilmente al 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.

TITOLO VI

PIANI ESECUTIVI DI RECUPERO

Art. 42 – Procedure di formazione dei piani esecutivi

Nei casi previsti dalle presenti Norme è ammessa la redazione di piani attuativi di recupero di iniziativa sia pubblica che privata.

Si intendono di iniziativa pubblica i piani redatti dalla Amministrazione Comunale ed attuati da essa direttamente, mediante espropriazione, ovvero modalità compensative.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L. 457/78 e succ. mod.

Nelle aree interessate da piani di recupero di iniziativa pubblica non possono essere presentati piani di recupero di iniziativa privata fino al termine di mesi dodici dalla data della approvazione della delibera di incarico per la redazione del piano.

Trascorso tale termine senza che il piano sia stato adottato, l'iniziativa comunale si considera decaduta limitatamente alle parti di territorio interessate dai piani di recupero di iniziativa privata.

I Piani di recupero devono prioritariamente riguardare gli ambiti identificati negli elaborati progettuali quali “ambiti di ristrutturazione urbanistica”; dietro parere favorevole preventivo della Commissione Edilizia comunale può essere ammessa tuttavia la redazione di piani attuativi di recupero da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, relativi ad ambiti di più ridotta estensione, comunque non inferiore a mq. 500, rispetto a quelli perimetrati negli elaborati progettuali ovvero relativi ad ambiti diversi da quelli specificati negli stessi elaborati, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi e che tali ambiti comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

All'interno dei piani di recupero di iniziativa privata devono essere previste aree da destinare a parcheggi e/o verde in misura non inferiore al 40% della superficie totale dell'ambito sottoposto a piano di recupero. Tali aree devono essere cedute gratuitamente al comune. L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali aree vengano sistemate dal proponente il piano di recupero, a scomputo totale o parziale degli oneri concessori dovuti per l'attuazione degli interventi previsti.

Nel caso in cui venga prevista la cessione al comune di superfici superiori a quelle minime specificate nel comma precedente, comunque non superiori al 60%, l'Amministrazione comunale potrà attribuire premialità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice di 3,5 mc/mq stabilito dalle presenti norme; precisamente l'indice di densità può essere maggiorato di 0,075 mc/mq per ogni punto percentuale aggiuntivo rispetto al 40%, comunque sino al limite superiore assoluto di 5 mc/mq.

Nel Piano di recupero potranno prevedersi, anche da parte del privato, nuove destinazioni, anche edificatorie, degli spazi pubblici stradali eventualmente compresi all'interno del piano. In questo caso le superfici degli spazi pubblici non vanno conteggiate ai fini della cessione di cui al comma precedente.

I piani esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata, redatti nel rispetto delle norme contenute nei precedenti articoli, sono approvati dal Consiglio comunale, dietro nulla osta della competente Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio civile, con le procedure specificate nell'art. 55 della L.R. 71/1978 e succ. mod..

Art. 43 – Piani per l'edilizia residenziale pubblica

Nei casi in cui le condizioni di abbandono e di degrado lo rendano opportuno, è ammessa la redazione di programmi costruttivi di edilizia economica e popolare, da

attuare secondo le procedure specificate nell'art. 25 della L.R. 22/1996 e nella L.R. 25/1997 e succ. mod.

I finanziamenti per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica possono essere utilizzati per il recupero di intere unità edilizie o di porzioni di esse, anche non contigue tra loro.

Art. 44 – Contenuti dei piani esecutivi

All'interno dei Piani esecutivi dovranno precisarsi:

- a) le unità minime di intervento edilizio;
- b) le modalità di intervento per ogni unità edilizia esistente nonché i vincoli e le prescrizioni speciali cui assoggettare gli interventi;
- c) gli immobili da assoggettare a demolizione con e senza ricostruzione;
- d) i lotti da destinare a nuova edificazione;
- e) le giaciture, gli allineamenti, il numero dei piani e tutti i parametri metrici e linguistici in base ai quali realizzare le nuove edificazioni in aree libere o risultanti da demolizioni;
- f) gli eventuali spazi di sosta e parcheggio e da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- g) i criteri e le norme da seguire nella sistemazione degli spazi non edificabili, con la precisazione degli elementi e dei materiali da utilizzare;
- h) nel caso di piani di iniziativa privata, criteri, norme e schemi progettuali per i singoli elementi che concorrono a definire la qualità dello spazio urbano quali muri, cancellate, targhe, numerazione civica, vetrine, corpi illuminanti;
- i) la progettazione di massima e il computo metrico estimativo sommario delle reti tecnologiche e delle strade;
- l) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e/o da cedere con il relativo piano particellare ed i criteri di stima per l'indennizzo;
- m) tutto quanto previsto dalle norme vigenti in merito a tali strumenti attuativi e dalle presenti Norme in merito ai piani attuativi in genere.

Art. 45 – Poteri sostitutivi

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

Il patrimonio immobiliare acquisito alla proprietà pubblica deve essere prioritariamente utilizzato per attività di tipo sociale o produttivo anche da parte di soggetti privati.

Art. 46 - Unità minima di intervento

Le previsioni dei piani esecutivi si attuano per unità minime di intervento coincidenti di norma con le unità edilizie. Non è stabilita unità minima di intervento per gli interventi di conservazione.

In tutti gli altri casi gli interventi previsti nel piano si attuano per unità minime coincidenti con le unità edilizie individuate nello stesso piano.

TITOLO VII**Norme relative alle attività commerciali***Art.47 - Norme generali di riferimento*

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito delle zone A, è soggetta, oltre che alle disposizioni contenute nella L.R. 22.12.1999, n. 28 e nel D.P.R.S. 11.07.2000, alle norme di seguito specificate.

Non sono ammesse, all'interno delle zone A, grandi strutture di vendita.

Art.48 - Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nei centri storici, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'Amministrazione comunale può promuovere la realizzazione di Progetti di valorizzazione commerciale, 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 riguardare, oltre ad esercizi commerciali al dettaglio, anche pubblici esercizi, attività turistico-ricettive, di intrattenimento e svago, e artigianato di servizio.

I Progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere esemplificativamente i seguenti interventi:

- a) il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
- b) 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;
- c) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- d) la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
- e) il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- f) 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;
- g) 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, può essere previsto la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

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

Art.49 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali

L'apertura di un esercizio commerciale nelle zone A è di norma 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) centri commerciali: la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.
- c) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

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, ove richiesta, 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 del centro storico, può derogarsi dal rispetto di quanto stabilito nelle precedenti lettere a), e b) nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui la attività commerciale debba svolgersi, attraverso variazione di destinazione d'uso, in edifici esistenti nei quali occorre effettuare esclusivamente interventi conservativi e di ristrutturazione anche con riallineamento, fermo restando che le dotazioni minime sopra specificate sono invece da richiedere nel caso in cui, per lo svolgimento della attività commerciale, si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
- b) nel caso in cui la strada o lo spazio pubblico su cui prospetta il locale da adibire ad attività commerciale non sia direttamente accessibile dalla viabilità carrabile;
- c) nel caso di interventi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita esistente.

In tali casi 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, la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, assumendo come riferimento il volume dell'immobile da adibire ad attività di vendita, e come importi quelli degli oneri di urbanizzazione per parcheggi e verde stabiliti in applicazione della L.10/1977. Il volume è convenzionalmente determinato come prodotto della nuova superficie di vendita, ovvero della quota parte di tale superficie non coperta da parcheggi pertinenziali, per 3,50.

Art.50 - Limitazioni per gli esercizi commerciali

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' esplicitamente vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela ai sensi del vigente Codice dei beni culturali. Tali strutture vanno rimosse se esistenti.

Art.51 - Insegne e vetrine

Nell'ambito delle zone A le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio per più di 15 cm.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura.

Non sono ammesse insegne a bandiera, né altre forme di installazioni pubblicitarie fisse, diverse da quelle sopradescritte.

Art.52 - Affissioni

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nel centro storico sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune (o per conto dello stesso) ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse storico o architettonico.

Art.53 - Carico e scarico merci

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

APPENDICE NORMATIVA**LEGGE REGIONALE N. 71 DEL 27-12-1978**

Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica.

.....

Art.12. Approvazione dei piani particolareggiati

Salvo quanto stabilito dai commi settimo e seguenti del presente articolo, i piani particolareggiati di attuazione degli strumenti urbanistici generali sono approvati dai comuni, con delibera consiliare. Per l'adozione e la pubblicazione dei piani particolareggiati predetti, nonché per l'esame delle opposizioni e delle osservazioni, si osservano i termini fissati dal precedente art. 3. I piani diventano esecutivi dopo il riscontro di legittimità dell'organo di controllo sulla deliberazione relativa alle decisioni sulle opposizioni e osservazioni. Qualora i piani particolareggiati interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, è necessario, ai fini dell'approvazione, il parere della competente soprintendenza, che deve essere emesso entro due mesi dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente detto termine, il parere si intende espresso favorevolmente. Copia dei piani approvati dai comuni deve essere trasmessa all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, che può esercitare controlli, anche a campione, sui medesimi. Qualora vengano riscontrate inosservanze alle disposizioni contenute nel presente articolo o violazioni di altre prescrizioni urbanistiche si applicano le norme di cui al successivo art. 53. Resta di competenza dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente l'approvazione dei piani particolareggiati i quali: a) interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale; b) comportino varianti agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; c) costituiscano attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dai comuni ma non ancora approvati dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente; d) costituiscano attuazione di programmi di fabbricazione approvati dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e non adeguati alla legge regionale 31 marzo 1972, n. 19. I piani sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro quattro mesi dalla loro presentazione. Con il decreto di approvazione possono essere apportate al piano particolareggiato le modifiche di cui all'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni, e quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge. Le proposte di modifica vengono portate a conoscenza del comune il quale, entro il termine di trenta giorni successivi alla data di comunicazione, adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del consiglio comunale e le trasmette all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente entro dieci giorni. Trascorsi infruttuosamente tali termini, l'Assessore provvede all'emanazione del decreto di approvazione, introducendo di ufficio le modifiche proposte. In caso di restituzione per rielaborazione totale o parziale il comune è tenuto a provvedere nel termine, rispettivamente, di novanta e di sessanta giorni dalla data di restituzione. In sede di formazione dei piani particolareggiati possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generale, dirette ad adeguare il medesimo ai limiti e ai rapporti fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. La disposizione di cui al precedente comma si applica anche ai comuni forniti di piani regolatori generali approvati anteriormente alla entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765.

.....

Art. 20. Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d' uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l' inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, la eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

.....

Art.55. Centri storici

Gli interventi nei centri storici, nonché negli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, si attuano con l' osservanza delle finalità indicate nell' art. 1 della legge regionale 7 maggio 1976, n. 70. Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone sopra indicate sono redatti secondo le finalità previste dall' art. 2 della legge regionale 7 maggio 1976, n. 70, anche in variante del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione. Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell' ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche. I piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, relativi alle zone di cui al primo comma, dovranno avere carattere prevalentemente conservativo. Essi sono approvati dal consiglio comunale, a sensi del secondo comma dell' art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e trasmessi all' Assessorato regionale del territorio e dell' ambiente entro dieci giorni dalla data del riscontro di legittimità dell' organo di controllo. La delibera di cui al comma precedente diviene esecutiva se, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, l' Assessore regionale per il territorio e l' ambiente non adotta alcuna determinazione. Quando i predetti piani di recupero prevedono gli interventi di cui alla lettera e) dell' art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la loro approvazione resta di competenza dell' Assessorato regionale del territorio e dell' ambiente, che vi provvede ai sensi del precedente art. 12. Le concessioni relative a costruzioni non comprese in zone o piani di recupero e ricadenti nelle zone di cui al primo comma del presente articolo non sottoposte alle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono rilasciate, previo nulla - osta della competente soprintendenza, che dovrà valutarne l' ammissibilità in relazione alle esigenze di tutela naturale, ambientale, paesaggistica e dei beni culturali.

LEGGE 22 aprile 2005, n. 4.

Norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento dei livelli qualitativi delle abitazioni. Disposizioni volte alla riduzione dell'inquinamento luminoso. Deroga ai regolamenti edilizi comunali per le farmacie.

Art. 1. Esclusione del computo di maggiori spessori e altezze nelle costruzioni

1. 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, nel territorio della Regione non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva:

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

Art. 2. Applicazione e deroghe

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1 si applicano, compatibilmente al rispetto delle norme di tutela architettonica e ambientale vigenti, 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 per le singole zone omogenee negli strumenti urbanistici adottati o in vigore.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 1 non costituiscono deroga alle norme sulle distanze minime, sia in rapporto al confine che agli altri edifici, nonché alle disposizioni previste per le zone sismiche, sia in riferimento all'altezza massima che in rapporto alla larghezza stradale.

Art. 3. Disposizioni volte alla riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Al fine di prevenire e ridurre il fenomeno dell'inquinamento luminoso il Presidente della Regione, previa delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, provvede entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge:

- a) all'adozione del regolamento di riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso;
- b) alla tenuta ed all'aggiornamento dell'elenco degli osservatori astronomici ed astrofisici ed all'individuazione delle relative zone di particolare protezione;
- c) alla divulgazione di informazioni utili relative alla problematica e alla disciplina inerente la riduzione e la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

LEGGE 16 aprile 2003, n. 4.

Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003.

.....
Art. 18. Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 19. Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 della legge regionale 26 marzo 1963, n. 26 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di favorire il rapido trasferimento degli alloggi, gli enti gestori, previa richiesta motivata e specifica, sono autorizzati dalla Presidenza della Regione alla esecuzione dei frazionamenti ed agli accatastamenti degli immobili anche tramite tecnici liberi professionisti appositamente incaricati previ accordi con i rispettivi ordini professionali. Detti interventi sono consentiti solo ove gli immobili risultino completati anche nei prospetti.

2. Le spese per i frazionamenti sono poste a carico dei cessionari in sede di stipula degli atti di cessione degli immobili.

3. Il comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale 9 agosto 2002, n. 11, è sostituito dal seguente: "1. Gli alloggi popolari di proprietà o facenti parte del patrimonio della Regione o gestiti dalla stessa o costruiti con il concorso o con il contributo della Regione sono ceduti agli assegnatari, ovvero agli aventi diritto o ai soggetti che hanno presentato o presentano regolare domanda di riscatto. La determinazione del prezzo di cessione degli immobili di cui al presente articolo è fatta con riferimento al valore venale posseduto dagli alloggi al momento dell'atto di assegnazione agli aventi diritto."

4. E' abrogato il comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale 9 agosto 2002, n. 11, nonché l'articolo 23, commi 1 e 2, della legge regionale 26 marzo 2002, n. 2.

5. Al fine di favorire la riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali, nei fabbricati realizzati con programmi di edilizia sovvenzionata ovvero convenzionata-agevolata è consentito il cambio di destinazione d'uso delle pertinenze degli alloggi realizzate alla data del 30 giugno 2002, fatta eccezione delle pertinenze assoggettate a vincolo permanente ai sensi dell'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

6. Il termine previsto dall'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e successive modifiche ed integrazioni è prorogato fino al 31 dicembre 2003.

7. E' consentito il riscatto degli alloggi popolari da parte degli inquilini che abbiano maturato dieci anni di locazione, a prescindere dai piani di vendita, dietro presentazione di domanda, sempreché gli stessi abbiano corrisposto i canoni e gli oneri accessori.

8. Il disposto di cui all'articolo 16 della legge regionale 19 giugno 1982, n. 55 e successive modifiche ed integrazioni si applica agli alloggi acquistati in attuazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, recepita, modificata ed integrata dalla legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e dalla legge regionale 21 aprile 1995, n. 37.

9. Gli alloggi acquistati ai sensi della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e successive modifiche ed integrazioni possono essere alienati trascorso il periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, purché sia stato interamente pagato il prezzo di riscatto.

10. Al secondo comma dell'articolo 9 della legge regionale 22 marzo 1963, n. 26, come modificato ed integrato dall'articolo 16 della legge regionale 19 giugno 1982, n. 55, la parola "venti" è sostituita dalla parola "dieci".

Art. 20. Opere interne

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

DECRETO PRESIDENZIALE 11 luglio 2000.**Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.****Art. 1 Oggetto e finalità**

1. Il presente provvedimento, adottato in attuazione della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, disciplina le modalità di programmazione della rete distributiva. La programmazione della rete distributiva si attiene ai criteri e agli obiettivi stabiliti dall'articolo 5, comma 1, della stessa legge regionale, e, in particolare, alle seguenti finalità:

- a) favorire la realizzazione di una rete distributiva efficiente, adeguatamente collegata con le altre funzioni di servizio al consumatore;
- b) assicurare, nell'individuare i limiti di presenza delle medie e grandi strutture di vendita, il rispetto della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse forme distributive e la pluralità delle insegne;
- c) rendere compatibile l'impatto dei grandi insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo alle caratteristiche della mobilità e del traffico e al controllo dell'inquinamento;
- d) valorizzare le potenzialità delle attività commerciali ai fini della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare relativamente ad aree degradate;
- e) preservare i centri storici, mantenendone le caratteristiche morfologiche e tutelandone il patrimonio artistico e ambientale;
- f) salvaguardare la presenza di un'offerta commerciale nei piccoli Comuni montani e rurali e nelle isole;
- g) favorire il recupero di piccole e medie imprese, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali;
- h) riconoscere priorità alle domande di aperture, ampliamento e trasferimento di medie e grandi strutture di vendita che prevedano la concentrazione di preesistenti esercizi commerciali con l'impegno di assumerne il personale.

Art. 2 Programmazione urbanistica comunale

1. Per quanto di competenza dei Comuni, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, gli strumenti urbanistici generali ed attuativi devono individuare:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

2. L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali deve avvenire, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, comma 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, con l'approvazione di apposite varianti da adottare e trasmettere, entro il termine di 180 giorni dalla pubblicazione delle direttive regionali, all'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, tranne il caso in cui gli strumenti urbanistici siano stati semplicemente adottati, per i quali i Comuni, ai sensi dell'articolo 5, comma 7, della citata legge regionale, devono provvedere all'adeguamento con apposite deliberazioni consiliari di modifica, da trasmettere al predetto Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro il termine di 90 giorni dalla pubblicazione delle direttive regionali.

3. Nell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi i Comuni devono operare attenendosi ai criteri di programmazione urbanistica di cui al Titolo III del presente provvedimento, con particolare riferimento agli indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferiti ai diversi ambiti territoriali contenuti nell'articolo 12 ed alle indicazioni metodologiche contenute nell'articolo 15.

4. Al fine di facilitare gli adempimenti previsti dall'articolo 8, comma 3, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, vengono allegate due delibere-tipo relative rispettivamente ai criteri per il

rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e le relative norme sul procedimento. (Vedi Allegati n. 2 e 3)

Art. 3 Definizione della superficie di vendita e delle tipologie degli esercizi commerciali

1. I Comuni, nei propri strumenti urbanistici e nei regolamenti, articolano le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nonché alle specificazioni contenute nel presente provvedimento.

2. I settori e raggruppamenti merceologici sono i seguenti:

a) Settore alimentare

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

b) Settore non alimentare

III - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

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

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

a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; non superiore a 150 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; non superiore a 200 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; compresa tra 151 e 1.000 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; con superficie compresa tra 201 e 1.500 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;

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

4. I Comuni, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 5, comma 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, articolano le norme relative alle grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del precedente comma 3 in relazione alla seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali:

a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di cui alla lettera b) del punto 1.3, fino a 5.000 mq.;

b) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 5.000 mq.

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

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

Art. 4 Definizione di centro commerciale

1. Si definisce centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

2. Rientrano nella definizione di centro commerciale i Factory Outlet Centre, ovvero i centri commerciali costituiti da punti di vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti di vendita.

3. Vengono assimilati ai centri commerciali, ai fini delle procedure di programmazione di cui al Titolo II del presente provvedimento, anche le "aree commerciali integrate" o "parchi commerciali", vale a dire aree connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.

4. Negli strumenti urbanistici e ai fini dei criteri di cui al Titolo III del presente provvedimento si definisce area commerciale integrata o parco commerciale un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. L'area commerciale integrata viene definita di livello superiore se comprende grandi strutture di vendita di livello superiore e comunque se la sua superficie territoriale totale supera i 5 ettari.

5. Si individuano 4 tipi di centro commerciale:

a) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;

b) centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno 6 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;

c) medio centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio;

d) grande centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare anche attività di servizio.

6. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

7. Al fine di favorire i fenomeni di riaggregazione e di modernizzazione del commercio tradizionale i Comuni individuano aree destinate alla realizzazione di mercati coperti e di centri commerciali urbani.

8. Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per i requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

Art. 5 Altre definizioni

1. Ai fini del presente provvedimento, si intendono:

a) per legge regionale, la legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, "Riforma della disciplina del commercio", in attuazione della quale viene emanato il presente provvedimento;

b) per conferenza di servizi: una conferenza tra pubbliche amministrazioni, indetta allo scopo di effettuare, con la consultazione anche delle imprese del commercio, delle organizzazioni dei lavoratori del commercio e delle associazioni dei consumatori, l'esame delle istanze per il rilascio delle autorizzazioni amministrative riferite alla grande distribuzione, attraverso un'analisi contestuale delle procedure di competenza del Comune, della regione, della provincia regionale e della camera di commercio, che si conclude con le deliberazioni previste dall'art. 9, comma 3, della legge regionale, costituenti il necessario presupposto dell'autorizzazione comunale di cui all'articolo 9, comma 1, della medesima legge regionale.

.....

Art. 9 Studi di impatto per grandi strutture di vendita ubicate nei centri storici o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale

1. Per le grandi strutture di vendita collocate all'interno dei centri storici o in altre aree urbane a forte vocazione commerciale che i Comuni abbiano individuato come tali, gli studi di impatto dovranno essere redatti secondo le modalità indicate di seguito.

a) Caratteristiche dell'iniziativa

Vale quanto stabilito al precedente articolo 7, lettera a).

b) Conto economico semplificato

Vale quanto stabilito al precedente articolo 7, lettera d).

c) Implicazioni urbanistiche generali

Devono essere fornite le seguenti indicazioni:

- raccordo dell'iniziativa con gli obiettivi di rivitalizzazione del centro storico o dell'area di insediamento, evidenziando il ruolo assegnato all'iniziativa;

- contributo dell'iniziativa a progetti di recupero/riorganizzazione del centro storico o dell'area di insediamento e/o di edifici di pregio architettonico;

- collegamento dell'iniziativa con la realizzazione di altre strutture di servizio per il centro storico o per l'area interessata.

d) Impatto sul traffico. Il proponente deve fornire una valutazione in merito all'eventuale traffico veicolare autonomamente attratto e alla sua compatibilità con le strutture di parcheggio esistenti o in programma a servizio del centro storico o dell'area di insediamento.

e) Impatto ambientale

Oltre al rispetto delle norme vigenti in materia ambientale e dei vincoli esistenti per la protezione delle caratteristiche morfologiche e del patrimonio artistico del centro storico o dell'area di insediamento, andranno evidenziate le iniziative prese per migliorare l'inserimento armonico della struttura edilizia dell'iniziativa commerciale nel contesto ambientale circostante, quali l'adozione di soluzioni architettoniche specifiche, la predisposizione di elementi di arredo o di altre iniziative che contribuiscano a valorizzare tale contesto.

f) Impatto commerciale

Deve essere illustrato il contributo complessivo che la nuova iniziativa commerciale dà al rilancio del restante tessuto commerciale del centro storico o dell'area di insediamento, a prescindere da eventuali effetti di sottrazione di vendite relativi a singoli esercizi commerciali esistenti. Vale per il resto quanto stabilito al precedente articolo 7, lettera h), con riferimento all'area del centro storico o ad altre aree urbane a forte vocazione commerciale che i Comuni abbiano individuato come tali.

g) Impatto occupazionale

Vale quanto stabilito al precedente articolo 7, lettera i).

.....

Art. 12 Indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali riferiti ai diversi ambiti territoriali

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

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

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

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

apposite normative urbanistiche di controllo dei cambi di destinazione d'uso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora tali aree di periferia urbana siano invece caratterizzate da rilevanti carenze nella rete di servizi commerciali, si dovrà provvedere alla previsione di aree per la realizzazione di centri commerciali locali urbani, con funzione di servizio di quartiere o interquartiere.

4. Negli ambiti periurbani delle aree metropolitane di Palermo, Catania e Messina e nelle altre aree che si caratterizzano come sistemi urbani complessi di carattere sovracomunale l'obiettivo specifico consiste nella programmazione delle localizzazioni delle aree commerciali integrate e dei parchi commerciali e nella razionalizzazione della presenza e delle possibilità di insediamento delle grandi strutture di vendita di livello inferiore e superiore, avendo come riferimento le abitudini di consumo della popolazione, l'equilibrio dell'assetto territoriale e il contenimento degli impatti socioeconomici e ambientali. Per conseguire tale obiettivo si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

a) armonizzare ed eventualmente integrare la presenza di grandi strutture di vendita di livello inferiore e superiore in modo da tendere al riequilibrio urbanistico di aree di frangia costituite da tessuti urbani da riqualificare;

b) razionalizzare l'accessibilità nelle aree ove si sono insediate grandi strutture commerciali, garantendo la funzionalità della scelta localizzativa rispetto alla rete degli altri servizi di pubblico interesse;

c) favorire la concentrazione delle grandi e medie strutture di vendita in aree commerciali e parchi commerciali collocate in prossimità dei nodi infrastrutturali che garantiscano condizioni di elevata accessibilità e comunque su aree già dotate delle necessarie infrastrutture;

d) tenere conto:

- dell'esistenza o della previsione di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;

- della fattibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area interessata;

- dell'esistenza di spazi per i parcheggi in quantità adeguata, e comunque non inferiore alle prescrizioni contenute nella presente normativa.

5. Nei centri di minore consistenza demografica, in particolare montani o rurali distanti dai maggiori poli di servizi, nonché nelle isole minori l'obiettivo specifico consiste nella creazione di una rete di empori commerciali integrati con essenziali funzioni di presidio e valorizzazione

del territorio, perseguendo il mantenimento dei nuclei di servizio esistenti e potenziandoli e la creazione di centri polifunzionali di servizio. Per conseguire tale obiettivo si ritiene necessario porre in essere le seguenti azioni:

- a) favorire la persistenza e il consolidamento dei nuclei di servizio, inserendo nuove opportunità urbanistiche volte alla qualificazione della presenza di attività commerciali ed al riequilibrio funzionale dei centri minori;
- b) nei casi di carenza di servizi commerciali per i beni di prima necessità prevedere la formazione di servizi commerciali polifunzionali, comprendenti anche altri servizi di pubblica utilità;
- c) prevedere aree attrezzate per il commercio su aree pubbliche;
- d) consolidare e rafforzare i processi di valorizzazione del territorio rurale, mediante la realizzazione di servizi di promozione e di attrezzature per il sostegno e la commercializzazione delle produzioni tipiche locali.

6. Nelle aree di sviluppo industriale di cui all'articolo 30 della legge regionale 4 aprile 1995, n. 29, vanno favorite da parte dei consorzi, tramite apposite convenzioni, operazioni di riconversione di insediamenti dismessi anche ai fini dell'incremento e della diversificazione dell'offerta commerciale, anche in funzione di una valorizzazione delle produzioni locali, laddove ciò possa avere effetti sinergici di rafforzamento di assi o nuclei commerciali preesistenti.

Art. 13 Interventi per la valorizzazione commerciale dei centri storici e di altre aree urbane

1. I Comuni con popolazione superiore ai 3.000 abitanti, oltre all'individuazione delle aree destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita sulla base degli indirizzi di cui al precedente articolo 12, al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nei centri storici ed in altre aree urbane a forte vocazione commerciale, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuovono 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.

2. I Progetti di valorizzazione commerciale possono essere promossi per le aree del centro storico e/o per altre aree urbane a forte vocazione commerciale che costituiscono veri e propri "centri commerciali naturali". Detti 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.

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

- a) il censimento degli esercizi commerciali con una consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
- b) 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;
- c) la creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- d) il rifacimento di illuminazione pubblica e ripavimentazione di vie e piazze;
- e) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi sul sistema del traffico urbano;
- f) il miglioramento delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- g) la realizzazione di alberature ed aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- h) la realizzazione di opere di arredo urbano che migliorino l'estetica, l'identità e le capacità di richiamo dell'area interessata;
- i) il recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- j) il recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- k) il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- l) l'attuazione di azioni di promozione di marketing urbano.

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

5. I Comuni, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio e dell'artigianato, approvano con apposito atto deliberativo i suddetti Progetti di valorizzazione commerciale, congiuntamente ad 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.

6. I Progetti di valorizzazione commerciale possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici (comunitari, nazionali e regionali) all'uopo destinati; è data priorità ai progetti che prevedano valide alternative alle gravitazioni commerciali extraurbane. La Giunta regionale, a tal fine, adotta i criteri per il riparto dei finanziamenti e le altre priorità per il raggiungimento degli obiettivi della presente normativa.

Art. 14 Commercio nelle aree di valore storico, archeologico, artistico o ambientale

1. I Comuni individuano nei piani regolatori generali gli immobili, le aree o i complessi di immobili per i quali, in relazione al particolare e specifico pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, sono previste disposizioni urbanistiche o regolamentari di salvaguardia connesse all'esercizio di attività commerciali, anche al fine di rendere compatibili i servizi commerciali con le funzioni territoriali in rapporto all'arredo urbano e alla viabilità e mobilità dei consumatori. L'individuazione riguarda le aree dei centri storici o porzioni di esse oppure aree e singoli immobili, anche esterni al centro storico, individuati in relazione agli specifici valori di contesto. Detta individuazione, oltre a singoli esercizi commerciali, può riguardare parti del tessuto commerciale, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico o d'interesse ambientale.

2. Ferme restando le competenze dello Stato in materia di tutela dei beni di interesse artistico, storico o archeologico, le disposizioni di salvaguardia possono riguardare:

- a) l'esclusione della vendita di determinate merceologie;
- b) le modalità, prescrizioni e limitazioni del commercio su aree pubbliche;
- c) le caratteristiche morfologiche delle insegne e delle vetrine e gli elementi di arredo urbano, nonché il sistema di illuminazione esterna nei casi di nuova realizzazione o di modifica degli elementi esterni di esercizi commerciali;
- d) in casi eccezionali, quando sia giustificato da fattori di tradizione e dal pregio di ambienti e arredi, la vocazione merceologica determinatasi nel tempo tramite accordi tra Comuni e Soprintendenza ai BB.CC.AA.

3. I regolamenti edilizi e di polizia locale stabiliscono norme per la limitazione all'esercizio delle attività commerciali in prossimità di beni culturali e ambientali e in parti più estese e di particolare pregio di tessuti commerciali, qualora tali attività, per le modalità di esercizio o per le modalità di fruizione, danneggino il valore storico-ambientale della zona considerata.

Art. 15 Metodologia per gli adempimenti dei Comuni

1. I Comuni, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, della legge regionale, sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, approvati a mezzo di apposite varianti da adottare e trasmettere all'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro il termine di 180 giorni dalla pubblicazione delle presenti direttive regionali.

2. Le indicazioni metodologiche per le operazioni da compiersi da parte dei Comuni sono le seguenti:

- a) un'analisi della rete commerciale in essere, contenente quanto meno la localizzazione e la consistenza di ciascuna media e grande struttura di vendita esistente e la localizzazione delle aree o assi o fronti ove si concentra il commercio di vicinato, con particolare riguardo ai centri commerciali naturali;
- b) la valutazione del dimensionamento attuale della rete distributiva comunale, anche in termini di raffronto con i dati disponibili a livello provinciale e regionale, in rapporto alle tendenze demografiche e socio-economiche, con particolare riguardo ai mutamenti nella struttura dei consumi familiari;
- c) una valutazione delle problematiche poste dalla dislocazione attuale della rete commerciale rispetto all'accessibilità (veicolare, ciclabile, pedonale, coi mezzi pubblici) da parte dell'utenza;
- d) un'analisi delle previsioni del P.R.G. o del Programma di Fabbricazione vigenti,

comprendente una mappatura delle possibilità d'insediamento di strutture commerciali in termini localizzativi e di dimensionamento quantitativo e delle relative condizioni normative e requisiti d'insediamento;

e) l'individuazione delle aree urbane centrali di cui al precedente articolo 12, comma 2, comprendenti sia le aree dei centri storici che eventuali altre aree urbane a forte vocazione commerciale;

f) la formulazione degli orientamenti dell'Amministrazione comunale circa l'evoluzione della rete distributiva nelle diverse parti del territorio comunale, con particolare riguardo al centro storico e alle altre aree urbane a forte vocazione commerciale individuate, le possibilità d'insediamento di medie strutture di vendita e le aree suscettibili di ospitare grandi strutture di vendita o aree commerciali integrate;

g) la riformulazione delle norme dello strumento urbanistico generale riguardanti i tipi d'uso commerciali e relativi standard e requisiti d'insediamento, per adeguarla alla casistica delle tipologie, di merceologie, di forme di aggregazione e agli indirizzi e requisiti di insediamento contenuti nel presente provvedimento;

h) la riformulazione delle norme urbanistiche relative alle zone di possibile insediamento di attività commerciali, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, per adeguarle agli orientamenti dell'Amministrazione comunale di cui alla precedente lettera f) e agli indirizzi e requisiti di cui al presente provvedimento;

i) l'eventuale individuazione di nuove opportunità urbanistiche ove ammettere l'insediamento delle diverse tipologie di attività commerciali.

3. In linea di indirizzo, nello strumento urbanistico generale, il commercio di vicinato sarà considerato una delle destinazioni d'uso ammesse, insieme ad altre, nelle zone prevalentemente residenziali e miste e, in particolare, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti da riqualificare.

Le medie strutture di vendita saranno invece di norma una delle destinazioni ammesse nelle zone urbane a carattere misto, consolidate o da riqualificare, ma possono anche essere individuate in zone per nuovi insediamenti e in zone specialistiche (del tipo sottozona D3).

Le grandi strutture di vendita saranno di norma collocate o realizzabili in zone specialistiche (del tipo sottozona D3) e nei poli funzionali di tipo specialistico (quali centri commerciali all'ingrosso, centri interscambio merci, centri fieristici, ecc.).

4. Al fine di evitare il crearsi di situazioni di monopolio sul mercato immobiliare e di contrastare il formarsi di rendite di posizione, il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e di grandi strutture di vendita dovrà comunque essere sempre superiore al numero delle strutture distributive effettivamente attivabili.

5. Qualora l'individuazione delle aree per le tipologie di insediamenti commerciali di cui sopra avvenga nell'ambito di aree già a destinazione commerciale o compatibili con la destinazione del commercio al dettaglio contenute nello strumento urbanistico generale vigente, la documentazione da trasmettere all'Assessore per il territorio e l'ambiente è costituita da una relazione illustrativa comprendente le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) di cui al precedente comma 2 ed il testo delle modifiche o integrazioni della normativa dello strumento urbanistico generale vigente di cui alle lettere g) ed h) del precedente comma 2. Nel caso in cui dette operazioni di individuazione delle aree per insediamenti commerciali investano anche aree precedentemente non classificate o non compatibili per la destinazione d'uso commerciale la relazione illustrativa di cui sopra dovrà comprendere anche le problematiche di cui alla lettera i) del precedente comma 2 e relativa modifica normativa e cartografica delle destinazioni d'uso.

Art. 16 Dotazioni di parcheggi pertinenziali; disciplina delle aree di sosta

1. Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

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

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

2. Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere

accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano, le quali rendano minima l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capacità superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi di pianura.

4. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

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

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

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

d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

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

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) 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.

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

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

5. Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggio. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiori a quelle indicate al precedente comma 4 nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui al precedente articolo 13, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente comma 4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

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

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

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

6. Posti per motocicli e biciclette. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale può prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

7. Aree per il carico e lo scarico delle merci. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

8. Regolamentazione delle aree di sosta. I Comuni, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplinano l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito dei centri storici, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

I Comuni, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico, devono considerare che per la vitalità del commercio nei centri storici e nei luoghi del commercio in generale deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per breve durata. In tali ambiti territoriali le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Ambito di applicazione delle Norme

Art.2 – Elementi costitutivi del Piano

TITOLO II

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Art.3 - Destinazioni d'uso

Art.4 - Unità edilizie a destinazione residenziale

Art.5 - Unità edilizie a destinazione non residenziale

Art. 6 – Aree a destinazione pubblica

Art. 7 – Incentivazione delle attività economiche

TITOLO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Modalità di intervento sulle aree edificate

Art. 9 - Conservazione

Art. 10 - Manutenzione ordinaria

Art. 11 - Manutenzione straordinaria

Art. 12 - Opere interne

Art. 13 - Restauro

Art. 14 - Risanamento conservativo

Art. 15 - Trasformazione conservativa

Art. 16 – Ristrutturazione edilizia semplice

Art. 17 – Ristrutturazione edilizia complessa

Art. 18 – Ristrutturazione edilizia con riallineamento verticale

Art.19 - Vincolo dei fronti

Art. 20 - Demolizione senza ricostruzione

Art. 21 - Ripristino

Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica

TITOLO IV

Modalità di intervento sulle aree non edificate

Art. 23 - Modalità di intervento sulle aree non edificate

Art. 24 - Strade e spazi pubblici urbani

Art. 25 – Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici

Art. 26 - Aree libere pertinenziali.

Art. 27 – Aree libere pertinenziali inedificabili.

TITOLO V**NORME REGOLAMENTARI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

- Art. 28 – Riferimento al Regolamento Edilizio ed agli strumenti sovraordinati*
Art. 29 - Modalità di intervento sugli edifici esistenti
Art. 30 - Coloritura dei prospetti
Art.31 - Unità minima di intervento
Art.32 - Interventi per stralci funzionali
Art.33 - Modalità di intervento
Art.34 - Modalità di attuazione dei servizi
Art. 35 - Norme igienico-sanitarie
Art. 36 - Pareri
Art. 37– Disposizioni in caso di crolli
Art. 38 – Contributi ai privati
Art. 39 – Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei
Art. 40 -Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
Art. 41 – Norme per l'incentivazione del risparmio energetico

TITOLO VI**PIANI ESECUTIVI DI RECUPERO**

- Art. 42 – Procedure di formazione dei piani esecutivi*
Art. 43 – Piani per l'edilizia residenziale pubblica
Art. 44 – Contenuti dei piani esecutivi
Art. 45 – Poteri sostitutivi
Art. 46 - Unità minima di intervento

TITOLO VII**NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

- Art. 47 - Norme generali di riferimento*
Art. 48 - Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico
Art. 49 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali
Art. 50 - Limitazioni per gli esercizi commerciali
Art. 51 - Insegne e vetrine
Art. 52 - Affissioni
Art. 53 - Carico e scarico merci

APPENDICE NORMATIVA (stralci)

- **LEGGE R.S. 27 Dicembre 1978, n. 71** *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica.*
- **LEGGE R.S. 22 aprile 2005, n. 4.** *Norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento dei livelli qualitativi delle abitazioni.*
- **LEGGE R.S. 16 aprile 2003, n. 4** *Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003.*
- **DECRETO PRESIDENZIALE R.S. 11 luglio 2000.** *Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.*