



Comune di

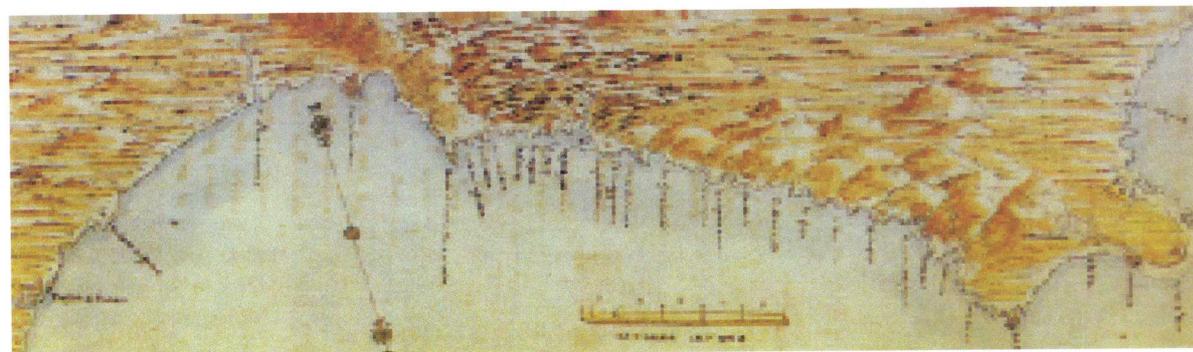
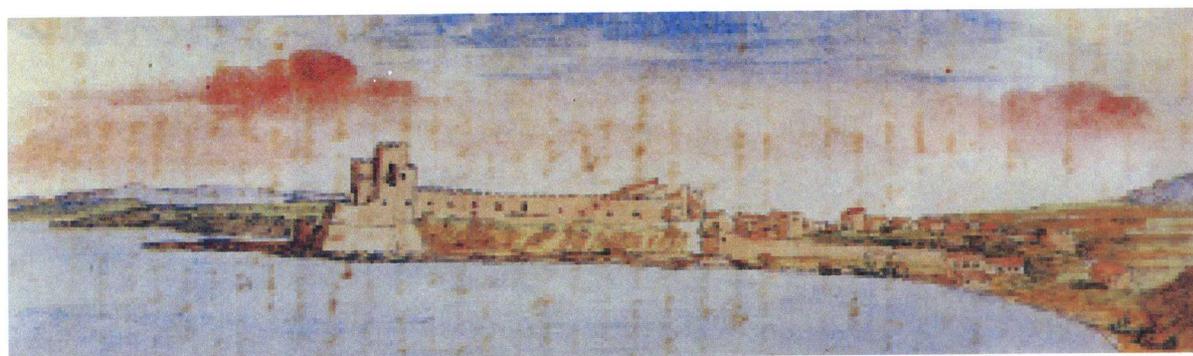
# CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
PREFETTO  
*Antonella De Miro*



VARIANTE ADOTTATA CON LA DELIBERA COMMISSARIALE  
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N° 27 DEL 11/06/2008

*F.to* IL RESPONSABILE DEL III SETTORE  
ING. GAETANO COLLURA



## Variante al PRG per le zone A1 e A2

Progettazione

Prof. ing. arch. Giuseppe Trombino

*Giuseppe Trombino*

Norme Tecniche di Attuazione

16

COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
UFFICIO TECNICO

La Commissione Comunale di Edilizia  
nella seduta del **29 GIU. 2008** espres-  
so parere favorevole per l'approvazione  
alle seguenti condizioni vedi

Verzely  
Castellammare del Golfo, \_\_\_\_\_

COMUNE DI  
CASTELLAMMARE DEL GOLFO  
UFFICIO TECNICO  
Il responsabile del III settore  
(Ing. Gaetano Collura)

*F.to*

**COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO**  
**Provincia di Trapani**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO**  
**ZONE A1 E A2**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Marzo 2008

## 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 del centro storico, così come perimetrata nel PRG; 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.

### *Art.2 - Elementi costitutivi del Piano*

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

1. Relazione
2. Stralci del PRG vigente (scala 1:10.000 - 1:2000)
3. Stato di diritto. Previsioni del PRG vigente. (scala 1:1000)
4. Datazione del patrimonio edilizio (scala 1:1000)
5. Stato di fatto catastale (scala 1:1000)
6. 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. Immagini
13. Stato di fatto. Profili stradali (scala 1:200)
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 A1 ed A2, 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;
- 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 che siano stati vincolati a parcheggio in attuazione della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta.

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 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, centri commerciali e esercizi della media distribuzione commerciale 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 che siano stati vincolati a parcheggio in attuazione della L. 765/1967 e succ. mod. ed integr.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta.

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.

Le attrezzature da realizzare su spazi pubblici possono essere realizzate e/o gestite da privati attraverso una specifica convenzione che deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

*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 l'esonero dal pagamento 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 la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non è richiesto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela.

### TITOLO III

#### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

##### *Art. 8 - Modalità di intervento sulle aree edificate*

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

1. Conservazione
2. Trasformazione conservativa
3. 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 e straordinaria e opere interne, come di seguito definite.

##### *Art. 9 - 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) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

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

##### *Art. 10 - 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:

del 08/06/09  
VEDI TRAGGIALE E.E.F.

- 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, sostituzione e risanamento delle strutture 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, graffature 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 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. 11 - 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, nè aumento del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino la 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 che 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

DEL 08/06/08  
 REDIGIBILE E.P.

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.

#### *Art. 12 - Conservazione*

La categoria della conservazione comprende le seguenti sottocategorie:

- a) Restauro
- b) Risanamento conservativo.

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

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. 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 solo se compatibili con il rispetto dell'organismo architettonico.

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

#### *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, marcapiani, 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 (chiostre, corti, cortili); in particolare è prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

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

*Art. 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) Completamento;
- e) 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 singola concessione.

*Art. 16 - Ristrutturazione edilizia semplice*

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare sostanzialmente 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, l'inserimento di nuove strutture ed impianti, nonché l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari ed edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione semplice non possono 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 in particolare uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione 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; 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;

DELO 08/06/08

MEDE VERBALE E.C.B.

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, come anche nel caso descritto nel precedente punto 6), 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, purchè praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non comportano aumento del volume esistente; è anche ammessa la sostituzione delle strutture di copertura deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, e la conseguente variazione dell'originario piano di imposta per una distanza non superiore a cm. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto edilizio;

10) sono consentiti interventi di rifacimento delle coperture inclinate esistenti purchè la loro pendenza sia comunque contenuta nel 33%; non è invece consentita la trasformazione di tetti piani esistenti con coperture inclinate, a meno che non venga realizzata mantenendo inalterata, ovvero abbassando, la quota di imposta del solaio esistente su strada e riguardi una superficie non superiore al 75% della copertura;

11) non può essere modificata la configurazione planimetrica degli spazi scoperti compresi all'interno della unità edilizia (chiostre, cortili), a meno di limitate aggiunte necessarie per integrare gli impianti igienici esistenti;

12) gli interventi di ristrutturazione non possono modificare le caratteristiche spaziali e dimensionali degli spazi pubblici esistenti, né possono comportare la privatizzazione degli spazi pubblici di attraversamento né i cortili ai quali essi danno accesso;

13) è consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.

Sono altresì ammessi nuovi volumi destinati a locali accessori o di servizio in locali interrati 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 relativi alle finiture dei fronti su strada ed alle coperture devono essere eseguiti adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale.

#### *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.

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. 50, in basso o in alto, dal piano preesistente; in ogni caso tale variazione non deve comportare modifiche rilevanti nell'ordine compositivo e stilistico del manufatto;

- è ammessa la sostituzione, anche parziale, di tetti piani con coperture a falde con pendenza non superiore al 35%, purchè 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 adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale.

#### 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 il lotto catastale sia superiore a mq. 40, il fronte della nuova 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; nel caso di unità edilizia con più fronti stradali è consentita la sopraelevazione senza arretramento su uno solo dei fronti; nel caso in cui, nell'elaborato n. 15, sia indicato sul fronte su strada un vincolo di facciata la eventuale sopraelevazione deve arretrarsi della quantità sopraspecificata rispetto al fronte vincolato; la superficie risultante dalla realizzazione del piano arretrato deve essere sistemata a terrazza; è ammessa in tale terrazza la realizzazione di coperture costituite da elementi lineari in legno e tendaggi o altri materiali leggeri smontabili, a condizione che tali elementi siano arretrati di almeno m. 1,50 dal fronte stradale; nei lotti catastali di superficie non superiore a mq. 40, la sopraelevazione può essere realizzata sul filo stradale;

DEL 08/06/08  
 VERBALE C.C.P.

- 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 adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

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 rossa 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 di tutti gli 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 – Edifici di recente costruzione in contrasto ambientale*

Sono edifici generalmente privi di interesse tipologico e architettonico e in contrasto con le caratteristiche ambientali del centro antico.

In tali edifici, identificati nell'elaborato n. 9, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ovvero, con le modalità appresso indicate, di ristrutturazione urbanistica.

Al fine di riconfigurare gli spazi urbani pesantemente alterati da tali interventi può sempre essere prevista per singola concessione, dietro parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali, la demolizione degli

edifici di recente costruzione in contrasto ambientale esistenti e la loro ricostruzione in forme compatibili con le caratteristiche architettoniche del contesto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- l'indice di densità fondiaria in ciascun lotto non può superare quello medio dell'isolato ed in ogni caso i 5 mc/mq;
- l'altezza massima del fronte su strada non può superare quella media degli edifici contermini ed in nessun caso le tre elevazioni fuori terra;
- la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica ed adeguato alle eventuali esigenze di ampliamento della viabilità urbana o di realizzazione di nuovi spazi collettivi;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
  - è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore del 25% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30;
  - l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%.

I nuovi edifici dovranno inserirsi armonicamente, per caratteristiche architettoniche e dimensionali, nell'ambiente circostante. In particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale.

Negli edifici ricostruiti o in aree di pertinenza degli stessi devono essere vincolati a parcheggio spazi non inferiori ad 1/20 della volumetria realizzata. Tale vincolo non è dovuto nel caso in cui l'edificio ricostruito prospetti o abbia accesso esclusivamente da strade o spazi pubblici non carrabili o da strade con sezione trasversale, in corrispondenza dell'edificio, inferiore a m. 3.

#### *Art. 21 – Aree di completamento*

Rientrano in questa definizione due soli interventi, già previsti dal vigente PRG all'interno dell'isolato posto a fondale del Largo Petrolo.

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 esistenti; i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono essere conformi a quelli degli edifici circostanti, curando che il nuovo intervento costituisca un elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
2. le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
3. è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore al 25% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30;
4. l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 35%;
5. gli impianti tecnici ed i servizi igienici vanno localizzati sul lato interno degli edifici;
6. l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico ed in ogni caso le due elevazioni con eventuale sottotetto, con il limite di 7,5 ml. alla gronda;
7. l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare in cantinato o nei piani

terra le superfici occorrenti, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche esterna al perimetro dell'isolato.

#### 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 esecutivi di recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica; sulla ammissibilità di tali iniziative, nel caso in cui la redazione di un piano particolareggiato di recupero sia proposta da privati, singoli o riuniti in consorzio, deve esprimersi in via preliminare la Commissione Urbanistica comunale.

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.

I piani di recupero possono essere anche finalizzati alla realizzazione o al recupero di alloggi per soddisfare i fabbisogni di edilizia residenziale pubblica; in questi casi possono prevedere la espropriazione per pubblica utilità degli immobili interessati.

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'area interessata dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq;
- 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 7,5 ml. alla gronda;
- 3) è ammessa la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie non assoggettate a risanamento conservativo, con un aumento di volume sino ad un massimo del 20% del volume preesistente;
- 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 recenti preesistenti;
- 6) il rapporto di copertura, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti dei quali si prevede la conservazione e di ampliamento, non può superare il valore di 2/3;
- 7) la giacitura delle nuove costruzioni deve tendere a configurare un assetto morfologico congruente con quello della città antica; è pertanto prescritta la edificazione sul fronte stradale; è altresì fissata, ove non si costruisca sul confine, una distanza di m. 5 dai confini interni del lotto e comunque di m. 10 dalle pareti finestrate di edifici esistenti in lotti finitimi;
- 8) le costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche;
- 9) l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare in cantinato o nei piani terra le superfici occorrenti, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti anche

VEDI  
VERBALE  
C.C. E  
del  
08/06/08

esterna al perimetro dell'isolato. E' in ogni caso da escludere la realizzazione di parcheggi nelle aree scoperte di pertinenza del lotto.

I nuovi edifici dovranno inserirsi armonicamente, per caratteristiche architettoniche e dimensionali, nell'ambiente circostante. In particolare gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale e con le specifiche indicazioni delle presenti norme.

#### Art. 23 – Ambiti di riqualificazione urbanistica

Sono indicati come "Ambiti di riqualificazione urbanistica" due diverse parti del waterfront urbano di Castellammare del Golfo, l'una interna alla zona A1, l'altra esterna al perimetro della zona A1 ma immediatamente contigua ad essa e costituente parte integrante del paesaggio costiero urbano. Le prescrizioni relative a tali ambiti hanno evidentemente valore normativo esclusivamente per le aree interne al perimetro della zona A1 ed A2, mentre assumono un valore semplicemente indicativo per le altre.

Tali ambiti, caratterizzati da una eccezionale valenza paesaggistica, devono essere sottoposti a progettazione urbanistica esecutiva di dettaglio al fine di riconsiderare un insieme di elementi che ne limitano gravemente la fruizione estetica e di riqualificarne l'immagine complessiva.

I piani dovranno tendere a inquadrare in una logica unitaria le diverse destinazioni di zona previste per tali ambiti dal PRG vigente (che sono state confermate nella presente Variante ove non contrastanti con gli obiettivi di seguito specificati) e le diverse opere infrastrutturali previste dal progetto del porto in corso di realizzazione.

La prima area comprende le pendici dello sperone roccioso sul quale è sorto il primo nucleo urbano, poi fortificato. Per essa il Piano deve tendere al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- rendere leggibile, eliminando le superfetazioni realizzate negli ultimi anni, il rapporto tra il rilievo sovrastante, l'ambiente marino e la forma e struttura dell'abitato;
- riconfigurare i caratteri morfologici dell'area costiera antistante il Castello attraverso il recupero dell'originario rapporto fra il monumento e il mare, valutando la opportunità di una integrale dismissione delle opere di banchinamento di recente realizzate e del ripristino della cosiddetta "Vasca Regina";
- tutelare le emergenze geologiche e geomorfologiche (pareti rocciose, cavità, arenili,...) del promontorio roccioso sul quale è costruita la cittadella medioevale, assicurando la fruizione delle vedute e del panorama e mitigando o rimuovendo gli impatti derivanti da detrattori visivi ed ambientali;
- sottoporre ad interventi di rinaturazione le pendici rocciose ad est ed ovest della cittadella, consentendone la fruizione pubblica, ove possibile, attraverso il ripristino e la realizzazione di sentieri e scale, secondo le tecniche della ingegneria naturalistica;
- sottoporre ad un complessivo intervento di restyling i fronti edilizi della cittadella, eliminando le superfetazioni di maggior impatto paesaggistico, attraverso opportune forme di coinvolgimento dei privati proprietari, e restaurando i numerosi elementi residui delle fortificazioni medievali, quali le mura, le porte, i ponti;
- riconfigurare in maniera radicale l'assetto urbanistico delle aree ubicate allo snodo tra il promontorio ed il porto antico, la cui leggibilità è oggi del tutto compromessa dalla realizzazione, in epoca recente, di un incongruo volume edilizio adibito a cantina ed oggi dimesso, prevedendo la demolizione dei nuovi volumi e la realizzazione di percorsi urbani di connessione tra la cittadella ed il porto, anche attrezzandoli con la

VEDI VERBALE P.C.E. del 08/06/03

VEDI VERBALE P.E.E DEL 09/06/08

utilizzo di volumi che sfruttino l'elevato dislivello esistente, e avendo riguardo alla necessità di garantire la visione panoramica della cala;

- valutare la possibilità di attenuare il forte impatto determinato dal muraglione sottostante il largo Petrolo, attraverso interventi di arredo, ma anche studiando, in connessione con la riorganizzazione del soprastante belvedere, la possibilità di utilizzare volumi interrati destinandoli ad attività ricreative e turistiche;

Per quanto attiene il secondo ambito, comprendente la parte meno urbanizzata del contesto naturale della cala, ed esterno all'area interessata dalla presente Variante, appare opportuno proporre la redazione di un Piano unitario che tenda al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- preservare il carattere di naturalità che l'ambito ancora manifesta, attraverso la dismissione (ovvero, ove impossibile, la mitigazione dell'impatto) dei manufatti edilizi incongrui facenti parte dell'impianto di depurazione ed il recupero dei manufatti rurali esistenti;
- rimodellare il terreno nelle parti in cui l'originaria morfologia risulti alterata da spianamenti e riporti di materiale inerte;
- mitigare l'impatto delle opere infrastrutturali da realizzare quali strade, parcheggi ed opere di banchinaggio finalizzate al potenziamento delle funzioni portuali;
- rimodellare, secondo tecniche proprie della ingegneria naturalistica, le opere idrauliche sul torrente che attraversa l'area.

I piani relativi agli ambiti di riqualificazione urbanistica dovranno essere armonizzati con il Piano di Utilizzazione del Demanio Marittimo, di cui alla L.R. 15/2005, e con il Piano dell'area portuale, al fine di costituire un rapporto sinergico che renda proceduralmente più semplice il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione paesaggistica e funzionale del contesto, secondo i principi della Direttiva europea sulla "Gestione Integrata delle Zone Costiere" (Direttiva GIZCO). A tal fine dovrà curarsi che le opere di riorganizzazione dell'area portuale attualmente in corso di realizzazione risultino congruenti con gli obiettivi di tutela paesaggistica e valorizzazione funzionale che si intendono raggiungere.

Le previsioni dei piani esecutivi relativi agli ambiti di riqualificazione urbanistica potranno discostarsi dalle indicazioni di intervento specificate per tali aree negli elaborati nn. 14 e 15; tali indicazioni sono comunque attuabili, ove ne ricorra l'opportunità, nelle more della approvazione del piano, anche attraverso singoli progetti da redigere nel rispetto degli obiettivi e dei principi sopra enunciati.

#### Art.24 - 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. 24 / Bis Recupero edilizio di sottotetti;

VEDI VERBALE P.E.E DEL 09/06/08

**TITOLO IV****Modalità di intervento sulle aree non edificate***Art. 25 - 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 da sottoporre ad interventi di rinaturazione.

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

*Art. 26 - 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.

Vanno rimosse le sovrapposizioni di materiali estranei quali manti asfaltati, platee cementizie ed ogni altra superficie realizzata con materiali e tecnologie non tradizionali.

Nel caso in cui la pavimentazione originaria sia stata completamente sostituita con pavimentazioni in asfalto va prevista una nuova pavimentazione con materiali e tecniche di posa in opera tradizionali. Nuovi materiali, nuovi disegni e nuove tecnologie sono ammesse purchè le loro caratteristiche formali non contrastino con i materiali presenti nell'intorno urbano e si inseriscano armonicamente nell'ambiente urbano. 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 originali 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.

REDAZIONE VERBALE C.C.F. del 08/06/08

YEDI VERBALE E. E. E del 08/06/08

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

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

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

Nella progettazione delle strutture soprascriptate dovranno essere tenute in conto, oltre alle esigenze di vivibilità e di elevata qualificazione estetica dell'ambiente urbano, anche le esigenze di sviluppo del settore turistico e commerciale.

Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, gli elementi quali le edicole votive, le panchine esterne in muratura anche a servizio di abitazioni private, 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. Compatibilmente con le esigenze della circolazione veicolare e pedonale può anche essere autorizzata la realizzazione negli spazi stradali, da parte di privati, di elementi di arredo quali panchine e gradini in pietra, purchè eseguiti secondo il disegno e le tecniche costruttive tradizionali.

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.

Sono fatti salvi i progetti, anche preliminari, già approvati alla data di adozione del presente piano.

*Art. 27 - 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 (piazze, scalinate e cordone, 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.

Sono fatti salvi i progetti, anche preliminari, già approvati alla data di adozione del presente piano.

*Art. 28 - Aree libere pertinenziali.*

Sono gli spazi liberi privati, aperti su strada o interni al lotto. 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

P.E.E DEL 09/06/08  
VEDI VERBALE

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 non venga impegnata l'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.

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. 29 – Ambiti da sottoporre ad interventi di rinaturazione*

Sono compresi in tali ambiti le parti del centro storico che hanno conservato caratteri di naturalità ovvero nelle quali tali caratteri vanno ripristinati attraverso la eliminazione delle opere e manufatti edilizi incongrui.

E' pertanto prevista in tali aree la demolizione delle opere e dei manufatti edilizi esistenti di recente costruzione e la rinaturazione delle aree interessate, nonché la tutela ed il rafforzamento delle caratteristiche di naturalità sia vegetazionali che geomorfologiche, attraverso la piantumazione di essenze autoctone ed il restauro degli elementi naturali quali costoni, grotte, rocce, scogliere e litorali sabbiosi.

In tali aree gli interventi infrastrutturali, ove necessari per una migliore fruizione pubblica, devono essere realizzati facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, ovvero attraverso l'installazione di manufatti leggeri e facilmente smontabili.

**TITOLO V****NORME REGOLAMENTARI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI***Art. 30 – 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 negli artt. 52/65 e 101/109 del 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 dell'Ambito 1, che risultano comunque pienamente recepite nella presente Variante.

*Art. 31 - 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 mantenimento di balconi di tipo tradizionale con mensole 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. 100 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. 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 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.
- la realizzazione di pergolati e tettoie, ad una distanza dal fronte stradale non inferiore a m. 1,50, costituiti da semplici elementi portanti verticali ed orizzontali in legno e copertura in tela o materiale leggero, smontabile.

#### *Art. 32 - 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 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. Gli infissi al piano terreno

dovranno comunque essere realizzati in legno anche nel caso di vani di accesso ai garage, nel colore naturale 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.33 - 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 di intervento 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.

#### *Art.34 - 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.35 - 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.36 - 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 e a non alienarle senza il consenso dell'Amministrazione.

*Art. 37 - Norme igienico-sanitarie*

Sono consentite abitazioni nei piani terreni degli edifici esistenti da recuperare purché la quota del piano di calpestio sia superiore a quella del piano stradale di almeno cm.10 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 A1 ed A2 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 la modalità della ristrutturazione urbanistica.

*Art. 38 - Pareri*

Sono da assoggettare al preventivo parere della Sovrintendenza ai Beni culturali ed ambientali i progetti degli interventi da eseguirsi per singola concessione

VEDI VERBALE P.C.E. del 09/06/08

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. pagg. 194/5), identificati nell'elaborato n. 9, ovvero nel caso di cui al precedente art. 20.

*Art. 39 - 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. 40 - Contributi ai privati*

Per la realizzazione, da parte dei privati proprietari, degli interventi indicati nei precedenti articoli 31 e 32, ovvero degli interventi di riqualificazione ambientale dei fronti, di cui al precedente art. 23, potranno essere concessi contributi in conto interesse o in conto capitale, da assegnare sulla base di un apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale.

*Art. 41 - 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. 42 - Aree ad elevata pericolosità idrogeologica e geomorfologica*

Nelle aree indicate, negli elaborati nn. 14 e 15, come "aree a rischio elevato e molto elevato", in conformità al vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico, sono consentiti esclusivamente:

- 1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- 2) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'articolo 20, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e specificato dalle presenti Norme;
- 3) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;

C.E.B. del 08/06/08  
FED. VERBALE

C.E.B. del 08/06/08  
FED. VERBALE

VEDI VERBALE  
P.C.E. DEL 09/06/08

- 4) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - 5) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.
- In tali aree devono essere prioritariamente realizzati interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio.

**TITOLO VI****PIANI ESECUTIVI DI RECUPERO***Art. 43 – 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 ovvero dai proprietari singoli o riuniti in Consorzio.

Si intendono di iniziativa privata quei piani redatti dai privati singoli o riuniti in Consorzio ed attuati dai medesimi ai sensi dell'art.30 della L. 457/78 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 possono riguardare comparti di ridotta estensione, di norma però non inferiore a quella di un intero isolato urbano. Dietro parere della Commissione Edilizia debitamente motivato, per comprovate ragioni urbanistiche e sempre che non vengano lesi diritti di terzi il Consiglio comunale può approvare piani di recupero estesi ad ambiti territoriali di dimensione ancora inferiore, comunque superiore a mq. 300 e che comprendano un numero intero e diverso da uno di unità funzionali esistenti (unità edilizie e/o lotti liberi).

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. 44 – 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. 45 – 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 nonchè 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; non è comunque obbligatoria la previsione degli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968.
- 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. 46 – 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 turistico-ricettivo (case-albergo) anche da parte di soggetti privati.

#### *Art. 47 - 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. 48 - Norme generali di riferimento*

L'apertura di un esercizio commerciale di vendita, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito delle zone A1 ed A2, 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.

Nell'ambito delle zone A1 ed A2 non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita.

*Art. 49 - Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico*

Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico, 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 l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione e stabilita la quota del contributo del costo di costruzione a carico dei frontisti.

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

*Art. 50 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*

Il rilascio delle autorizzazioni in ordine alla richiesta di apertura di esercizi di vicinato con i raggruppamenti di prodotti I e II di cui alla Legge 28/99, ove richiesto ai sensi delle leggi vigenti, deve perseguire gli obiettivi generali qui di sotto indicati:

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

L'ammissibilità del progetto di apertura di un nuovo esercizio compreso nei raggruppamenti merceologici I e II è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo in tutte le sue parti, redatto da tecnici abilitati secondo la natura e le tipologie dei lavori previsti, che dovrà essere completo dell'esecutivo del prospetto in scala minima 1:10 che relazioni su infissi, serramenti, vetrine, illuminazione artificiale, insegne, colori, tipologie costruttive, materiali da impiegare, inserimento nell'edificio esistente, e dovrà essere valutata prendendo in considerazione i seguenti criteri prioritari:

1. criteri commerciali, quali la vendita di beni specifici e/o in abbinamento con attività artigianali di produzione di alimenti, l'adesione anche per mezzo di affiliazione, a strutture operative dell'associazionismo economico operanti con proprie insegne commerciali, l'utilizzo della vendita self-service, l'utilizzo del servizio a domicilio per i clienti, il numero di vetrine su strada, l'utilizzazione della formula del franchising.
2. criteri territoriali, quali la localizzazione in ambiti urbani periferici e da riqualificare, la utilizzazione di strutture edilizie dismesse o degradate, assicurandone il rispetto delle caratteristiche architettoniche, l'impegno a riqualificare gli spazi esterni al negozio attraverso interventi di arredo urbano, la disponibilità di parcheggi per la clientela superiori al minimo richiesto.
3. criteri sociali, se l'autorizzazione è richiesta da soggetti disabili, da chi non ha superato il trentacinquesimo anno d'età, da soggetti iscritti nelle liste di collocamento da almeno un anno, dai soggetti che non abbiano beneficiato di provvidenze economiche o fiscali legati alla "rottamazione" di precedenti licenze.

Il procedimento per il rilascio della autorizzazione dovrà concludersi entro sessanta giorni dalla richiesta. In caso di riscontrate irregolarità o in mancanza di dati, detto termine potrà essere interrotto, dandone comunicazione all'interessato. In caso di diniego dovrà essere specificato il criterio (o i criteri) il cui mancato rispetto ha determinato il diniego stesso.

Il rilascio delle autorizzazioni, ove richiesto, dovrà comunque avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nella disposizioni normative e regolamentari vigenti.

#### *Art. 51 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*

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

1. perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
2. assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;

3. mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
4. promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
5. svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri che devono essere specificati all'interno di un apposito atto deliberativo consiliare.

I settori merceologici di riferimento sono i seguenti:

- a *Settore alimentare* (I) - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;
- b *Settore non alimentare*
  - II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;
  - III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione di settore merceologico di una media struttura di vendita sia necessario l'ottenimento di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato deve inoltrare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la relativa domanda di concessione o autorizzazione edilizia, ovvero dichiarazione di inizio attività facendo riferimento in ciascuna delle due istanze alla domanda collegata.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di autorizzazione commerciale riguardi locali già esistenti per i quali esiste regolare certificato di usabilità e l'insediamento dell'attività commerciale non richiede modifiche alla destinazione d'uso dei locali e/o opere edilizie, il richiedente dovrà allegare alla domanda apposita autocertificazione relativa al possesso dei requisiti sopra elencati.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita è subordinato:

1. alla presentazione della domanda per medie strutture di vendita su appositi modelli ministeriali denominati "Mod. COM 2" e "Mod.COM 3";
2. alla presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al modello ministeriale di cui sopra;
3. al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti morali di cui all'art. 3, comma 2, e professionali (se trattasi di attività commerciale del settore alimentare) di cui all'articolo 3, commi 3 e 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
4. al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso e del Regolamento edilizio;
5. al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
6. al rispetto del regolamento comunale d'igiene.

Oltre ai suddetti criteri il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

1. alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde

- pubblico e di parcheggi pertinenziali funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;
2. alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari che assicurino una funzionale accessibilità (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;
  3. alla verifica della previsione di idonee aree destinate a parcheggio distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

A tale fine il progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa da allegare alla domanda di apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione merceologica di una media struttura di vendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;
- b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino d'utenza, ecc. In particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);
- c) descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita - distinta eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;
- d) descrizione delle aree previste per i parcheggi distinti per classi di veicolo (autoveicoli; motoveicoli; cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Al progetto tecnico illustrativo devono inoltre essere allegati (in duplice copia):

- a) planimetria dei locali di vendita (in scala almeno 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);
- b) un elaborato grafico (in scala 1:200 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flusso merci e persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione agli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;
- c) un estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;
- d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale a corredo di domanda di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza, specificandone gli estremi. Si considerano concorrenti le domande, corredate dalla prescritta documentazione, pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonché relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni e, comunque, non oltre il

70°(settantesimo) giorno dei 90 (novanta) fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento. L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia nel merito della domanda o eventualmente alla maturazione del silenzio assenso.

Nel caso di domande concorrenti nella stessa area territoriale di riferimento l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è concessa prioritariamente:

- a.1) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;
- a.2) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare, e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale. Tale qualificazione può essere comprovata dall'aver esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare; o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, attestata dalla iscrizione all'I.N.P.S.; o essere in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto secondario di secondo grado. In entrambi i settori merceologici sopraindicati a.1) e a.2) sono comunque prioritarie le domande relative agli insediamenti, frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al presente decreto;
- b) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);
- c) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata e comunque nel limite dimensionale di detta tipologia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);
- d) nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professionale, secondo le modalità di cui al precedente punto a.2);
- e) nuova apertura di media struttura.

In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

In attuazione dell'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, costituisce atto dovuto, nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio di autorizzazione:

- a) all'apertura di una media struttura avente una superficie di vendita non superiore al limite specificato nella L.R. 28/1999;
- b) all'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita di una media struttura di vendita, nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 2 della legge

- regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
- 2) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'articolo 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e siano operanti nello stesso Comune;
  - 3) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;
  - 4) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto accorpati o concentrati ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti.

In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

L'estensione di un nuovo settore o raggruppamento merceologico di cui all'allegato della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito di una media struttura di vendita equivale a nuova apertura e può essere autorizzata nell'osservanza delle relative procedure.

#### *Art. 52 - Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione di settore merceologico, l'ampliamento della superficie di vendita nei limiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), di una media struttura di vendita in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, il richiedente deve presentare al Comune apposita domanda corredata delle informazioni contenute nella modulistica (Mod. COM 2 - Mod. COM. 3) di cui all'allegato B e C della deliberazione 13 aprile 1999 della Conferenza unificata Stato-Regioni Enti locali ex articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla circolare del Ministero dell'industria e commercio n. 3465/C del 25 giugno 1999 recante "Istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

Il procedimento amministrativo di cui all'articolo 8, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, è attivato con domanda da parte del richiedente all'Amministrazione comunale nei casi di:

- nuovo esercizio;
- concentrazione di esercizi preesistenti;
- trasferimento di sede;
- ampliamento di superficie di vendita, oltre il limite del 20 % della superficie occupata;
- ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;
- estensione di settore merceologico.

Il procedimento amministrativo di:

- ampliamento della superficie di vendita, nel limite del 20% della superficie occupata;
- subingresso nella titolarità dell'esercizio;
- riduzione di superficie di vendita;
- riduzione di settore merceologico;
- cessazione di attività

relativo ad una media struttura di vendita è attivato con comunicazione da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale.

Il responsabile del procedimento è il responsabile del Servizio attività economiche.

Le domande o le comunicazioni possono essere inviate tramite lettera raccomandata ovvero presentate all'Ufficio Protocollo del Comune, il quale, a richiesta, provvederà al rilascio di apposita ricevuta attestante l'avvenuta presentazione della domanda.

Entro 3 giorni dal ricevimento della domanda o della comunicazione, sarà inviata al soggetto interessato da parte del Servizio comunale competente una comunicazione di avvio del procedimento recante le seguenti indicazioni:

- amministrazione competente;
- oggetto del procedimento promosso;
- l'Ufficio in cui si può prendere visione degli atti;
- responsabile del procedimento.

Verificata la domanda o la comunicazione, nel caso di incompletezza o irregolarità della stessa, il responsabile del procedimento provvederà a richiedere all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento.

Tali termini inizieranno a decorrere ex novo al momento della presentazione della documentazione integrativa richiesta e potranno essere interrotti una seconda volta solo se vi è la necessità di acquisire ulteriori elementi di giudizio che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e che essa non possa acquisire autonomamente.

Nel caso di richiesta di elementi integrativi i termini iniziano a decorrere nuovamente dalla data del ricevimento degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale. Il Comune, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, deve procedere al rilascio dell'autorizzazione. A tale scopo, terminata la fase istruttoria, il Dirigente del servizio comunale competente provvede a rilasciare l'autorizzazione ovvero a notificare all'interessato un provvedimento di diniego.

Per quanto concerne i procedimenti soggetti a comunicazione, l'attività potrà essere iniziata decorso il termine di 30 giorni dalla comunicazione medesima, fatta salva l'adozione di eventuali provvedimenti interdittivi da parte dell'Amministrazione comunale. Tale termine non si applica nella fattispecie di subingresso nell'esercizio dell'attività in assenza di modifiche strutturali ai locali di esercizio ed al settore merceologico.

La domanda, completa delle informazioni contenute nella modulistica e nella documentazione prescritta, per la quale non sia stato comunicato il diniego entro 90 giorni dal suo ricevimento, è ritenuta accolta. In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

Ai fini dell'accesso ai documenti relativi all'istruttoria delle domande, si applicano le norme di cui alla legge regionale 30 aprile 1991, n. 10.

L'interessato può iniziare a svolgere l'attività:

- dopo il rilascio dell'autorizzazione;
- decorso il termine stabilito per la formazione del silenzio assenso senza che gli sia stato comunicato un provvedimento di diniego.

Ai sensi dell'articolo 22, commi 4 e 5, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è revocata qualora il titolare:

- non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio, salvo proroga su richiesta motivata dell'interessato in caso di comprovata necessità dipendente da fatti non imputabili all'impresa;

- sospenda l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- venga a trovarsi nelle condizioni previste dal titolo II, articolo 5, commi 2, 3 e 4, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;
- nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria, avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'articolo 22, comma 3, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28.

Il dirigente del servizio comunale competente, qualora sussistano ragioni di pubblico interesse, può annullare l'atto di assenso illegittimamente formato, ovvero, ove ciò sia possibile, fissare un termine entro il quale l'interessato può provvedere a regolarizzare l'attività.

Il rilascio di provvedimento autorizzativo o di diniego di una autorizzazione per media struttura di vendita è soggetto a verifica del rispetto dei criteri di rilascio delle relative autorizzazioni approvati con deliberazione del Consiglio comunale.

#### *Art. 53 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*

L'apertura di un esercizio commerciale 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) medie strutture di vendita alimentari o miste: va garantita una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) medie strutture di vendita non alimentari: va garantita una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
  - per le medie strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione da garantire è quella riportata alle lettere b), c), di cui sopra;
  - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

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

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche delle aree del centro storico, nell'ambito delle zone A1 ed A2 può derogarsi dal rispetto di quanto stabilito nelle precedenti lettere a), b), c), 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;
- 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 precedentemente autorizzata.

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. 54 - Limitazioni per gli esercizi commerciali*

L'esercizio di attività commerciali 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. 55 - Insegne e vetrine*

Nell'ambito delle zone A1 ed A2 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. 56 - Affissioni*

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune 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. 57 - 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.

**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 - Manutenzione ordinaria*

*Art. 10 - Manutenzione straordinaria*

*Art. 11 - Opere interne*

*Art. 12 - Conservazione*

*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 - Edifici di recente costruzione in contrasto ambientale*

*Art. 21 - Ricostruzione*

*Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica*

*Art. 23 - Ambiti di riqualificazione urbanistica*

*Art. 24 - Demolizione senza ricostruzione*

**TITOLO IV****Modalità di intervento sulle aree non edificate**

*Art. 25 - Modalità di intervento sulle aree non edificate*

*Art. 26 - Strade e spazi pubblici urbani*

*Art. 27 - Aree a verde, parcheggi ed altri servizi pubblici*

*Art. 28 - Aree libere pertinenziali.*

*Art. 29 - Ambiti da sottoporre ad interventi di rinaturazione*

**TITOLO V**

**NORME REGOLAMENTARI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

- Art. 30 – Riferimento al Regolamento Edilizio ed agli strumenti sovraordinati*  
*Art. 31 - Modalità di intervento sugli edifici esistenti*  
*Art. 32 - Coloritura dei prospetti*  
*Art.33 - Unità minima di intervento*  
*Art.34 - Interventi per stralci funzionali*  
*Art.35 - Modalità di intervento*  
*Art.36 - Modalità di attuazione dei servizi*  
*Art. 37 - Norme igienico-sanitarie*  
*Art. 38 - Pareri*  
*Art. 39– Disposizioni in caso di crolli*  
*Art. 40 – Contributi ai privati*  
*Art. 41 – Norme per la protezione del suolo e per la realizzazione di parcheggi sotterranei*  
*Art. 42 – Aree ad elevata pericolosità idrogeologica e geomorfologica*

**TITOLO VI****PIANI ESECUTIVI DI RECUPERO**

- Art. 43 – Procedure di formazione dei piani esecutivi*  
*Art. 44 – Piani per l'edilizia residenziale pubblica*  
*Art. 45 – Contenuti dei piani esecutivi*  
*Art. 46 – Poteri sostitutivi*  
*Art. 47 - Unità minima di intervento*

**TITOLO VII****Norme relative alle attività commerciali**

- Art. 48 - Norme generali di riferimento*  
*Art. 49 - Interventi per la valorizzazione commerciale del centro storico*  
*Art. 50 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per esercizi di vicinato*  
*Art. 51 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*  
*Art. 52 - Procedimento amministrativo per l'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita*  
*Art. 53 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali negli esercizi commerciali*  
*Art. 54 - Limitazioni per gli esercizi commerciali*  
*Art. 55 - Insegne e vetrine*  
*Art. 56 – Affissioni*  
*Art. 57 - Carico e scarico merci*