



**COMUNE di
SAMBUCA DI SICILIA**

Provincia Regionale di Agrigento

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA COMMERCIALE**

IN ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON DECRETO N.513/DRU DEL 18-12-2000 EMESSO
DALL'ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE .

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

II SINDACO

Dott. Martino Maggio

**II TECNICO COMUNALE
PROGETTISTA**

DOTT. ARCH. GULOTTA GIUSEPPE

Elaborazione
Febbraio 2004

Elaborato
E 12



I N D I C E

**TITOLO I
NORME GENERALI**

- [ART. 1:](#) Disciplina urbanistica
- [ART. 2:](#) Finalità delle Norme e gli elaborati grafici ;
- [ART. 3:](#) Modalità di attuazione .
- [ART. 4:](#) Definizioni .

**TITOLO II
NORME URBANISTICO ED EDILIZIE**

- [ART. 5 :](#) Categorie d'intervento .
- [ART. 6 :](#) Opere di urbanizzazione primaria ;
- [ART. 7 :](#) Opere di urbanizzazione secondaria ;
- [ART. 8 :](#) Lotti-commerciali ;
- [ART. 9 :](#) Fabbricato esistente ;
- [ART. 10 :](#) Area per servizi ;
- [ART. 11 :](#) Area di rispetto al depuratore ;
- [ART. 12 :](#) Area per accumulo e smaltimento dell'acqua fognaria .

**TITOLO III
*NORME SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI***

- [ART. 13 :](#) Medie strutture commerciali insediabili .
- [ART. 14 :](#) Centri Commerciali insediabili .

**TITOLO IV
*NORME TRANSITORIE***

- [ART. 15 :](#) Norme transitorie .
-



**TITOLO I
NORME GENERALI**

Art. 1
DISCIPLINA URBANISTICA

1. Il Piano Particolareggiato della Zona Commerciale (PPZC) di questo Comune di Sambuca di Sicilia costituisce strumento d'attuazione della Zona Commerciale come prevista dal Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n.513/DRU emesso dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente in data 18-12-2000 . Esso si attua a mezzo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e relativi elaborati grafici appresso indicati :

1. elaborato E-01: stralcio PRG
 2. elaborato E-02 : stato attuale delle consistenze agrarie ed edilizie ;
 3. elaborato E-03 : piano zona commerciale ;
 4. elaborato E-04 : quadri sinottici su dimensioni di componenti dei lotti-commerciali ;
 5. elaborato E-05 : opere d'urbanizzazione primaria: luce,telefono e gas ;
 6. elaborato E-06 : opere d'urbanizzazione primaria: acqua potabile, acque bianche e fognatura ;
 7. elaborato E-07 : assi e punti fiduciari d'attuazione ;
 8. elaborato E-08 : particolari costruttivi opere d'urbanizzazione ;
 9. elaborato E-09 : tipologie edificatorie .
2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'elaborato a scala con minore denominatore .
3. In caso di contrasto tra le indicazioni degli elaborati grafici e quelle delle presenti Norme di Attuazione, prevalgono le presenti Norme di Attuazione.

Art. 2
*FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
E DEGLI ELABORATI GRAFICI*

1. Le presenti Norme d' Attuazione e gli elaborati grafici disciplinano l'attività



urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni di uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera attinente che comporti mutamento dello stato fisico della zona commerciale .

2. Tutte le opere sono soggette al rispetto anche dell' esistente Regolamento Edilizio comunale .
3. Ai fini della classazione di cui al Decreto Presidenziale della Regione Sicilia dell'11 luglio 2000 il presente Piano Particolareggiato è da intendere quale "programmazione urbanistica commerciale" .

Art. 3
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. L'attuazione avviene tramite il presente Piano cui prevede la suddivisione dell'intera zona omogenea in sette lotti commerciali dalle dimensioni e sagome planimetriche come rappresentati nell'elaborato E03 ed E04 ed in quanto contraddistinti con le lettere alfanumeriche di "L1" , "L2" , "L3" , "L4" , "L5" , "L6" e "L7" .
2. Gli interventi edificatori dei singoli lotti-commerciali possono avvenire mediante singola concessione edilizia a condizione che siano realizzate prima, o in contestuale, le opere di urbanizzazione primaria necessari per un ottimale funzionamento delle medesime unità-commerciali .
3. Prima del rilascio della singola Concessione Edilizia deve essere stipulato un atto d'obbligo, registrato nei modi di legge, per la cessione gratuita ed obbligatoria da parte del concessionario di aree per strade e servizi di Piano nella misura di 1/10 dell'area fondiaria del relativo lotto-commerciale .
4. E' ammissibile la monetizzazione di quelle parti di aree da destinare a strade e/o servizi di Piano ove tali previsioni non incidano sulle funzionalità delle opere di urbanizzazione degli opifici-commerciali già realizzati o di quello da realizzare oggetto dell'istanza di concessione edilizia . In tale caso il funzionario responsabile dovrà, con parere motivato, accertarne la fattibilità .
5. Nel presente Piano Particolareggiato trova applicazione l'art.14 della legge regionale del 26-03-2002 , n.2 (DIA), alle stesse condizioni del superiore



comma 2 del presente articolo, nonché trova applicazione l' art.18 del Regolamento Edilizio relativa alla Istruttoria preliminare della domanda .

**Art.4
DEFINIZIONI**

1. L'edificazione di questa Zona Commerciale e' regolata dalle definizioni di cui nel presente articolo .
 - 2.1. LOTTO-COMMERCIALE (Lc) .
 - 2.1.1 Il lotto commerciale è sinonimo di unità-commerciale .
 - 2.3. SUPERFICIE o AREA FONDIARIA (Sf) .
 - 2.3.1 E' la superficie dell'intero lotto commerciale suscettibile di edificazione di cui è comprensiva dell'area a verde pubblico e parcheggio pubblico.
 - 2.4 INDICE DI COPERTURA (Ic) .
 - 2.4.1 E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto commerciale (SC/SL). Deve essere misurato considerando come superficie del lotto la superficie fondiaria disponibile, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da pensiline.
 - 2.5. ALTEZZE (h-H) .
 - 2.5.1 L'altezza esterna delle pareti di un edificio che non può superare il limite fissato dalle presenti Norme ad eccezione dei soli volumi tecnici che siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.
 - 2.5.2 L'altezza di una parete esterna e' la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dalla sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di copertura definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questa ha pendenza superiore al 35% dai due



terzi della proiezione verticale del tetto .

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

2.6 SUPERFICIE DI VENDITA (Sdv)

2.6.1 E' la superficie totale dei vani utili destinati alla vendita di merci, comprensivi degli altri spazi destinati all'esposizione, con esclusione dei vani destinati a magazzino, depositi, lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti se non accompagnati da personale addetto alle vendite, nonché gli spazi di "avancassa" . Ossia la superficie di pavimento dell'unità immobiliare misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e scale interne .

2.7 SUPERFICIE PERTINENZIALE NON DI VENDITA (Snv)

2.7.1 E' la superficie destinata ai servizi ed ai vani accessori, quali :

- a) le restanti superfici di vendita come definite sopra, compreso i locali motori montacarichi, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle singole unità-commerciali ;
- b) i porticati ed eventuali logge .

2.8 SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

2.8.1 Ai fini della determinazione del costo di costruzione di una unità-commerciale, la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma della superficie utile commerciale addizionata del 60% del totale delle superfici pertinenziale non di vendita destinate a servizi ed accessori . La formula da utilizzare è la seguente: $Sc = Suc + 0.60 Snv$, dove "Suc" è la superficie utile commerciale e "Snv" è la superficie pertinenziale non di vendita di cui ai superiori due punti .



2.9 VERDE PUBBLICO .

2.9.1 E' uno dei parametri degli standard urbanistici, cioè il verde prescritto dal punto 2) dell'art.5 del D.M. n.1444 del 2-4-1968 , posto a fascia lungo le strade pubbliche di tipo A e B , impiantato con piante di alto fusto, da arbusti e cespugli di essenze autoctone .

2.10 PARCHEGGIO PUBBLICO

2.10.1 E' uno dei parametri degli standard urbanistici, cioè il parcheggio prescritto dal punto 2) dell'art.5 del D.M. n.1444 del 2-4-1968 , posto all'interno di ogni lotto-commerciale .

2.11 PARCHEGGIO PERTINANZIALE

2.11.1 E' uno dei parametri degli standard urbanistici, cioè è' il parcheggio di pertinenza ad ogni opificio-commerciale che è nella misura di un metroquadro per ogni metroquadro di superficie di vendita (rapporto 1/1) ;

2.12 STANDARD URBANISTICI

2.12.1 Sono i parametri minimi dettati dal D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 , ed in particolare il punto 2) dell'art. 5 , oltre dal comma 1 , più, le lettere b) e c) del comma 4 , dell'art. 16 dell'Allegato 1 al Decreto Presidenziale della Regione Sicilia 11 luglio 2000 .

2.12 VOLUME URBANISTICO (Vu) .

2.12.1 E' quello del manufatto edilizio e/o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, dei volumi tecnici e dei volumi interrati . Nel caso di volumi parzialmente interrati il volume urbanistico va determinato applicando il metodo delle sezioni raggugliate .

2.12.2 Nel caso di copertura a falde inclinate superiori al 35% si calcolano i 2/3 del volume in esso compreso .

2.12.3 Nel caso di porticati pertinenziali questi non possono essere maggiore di 1/3 dell'intera area coperta .



2.13 VOLUME TECNICO (Vt)

2.13.1 Sono quei volumi che non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di una unità-commerciale ma che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici di cui fanno parte .

2.14 VOLUME TOTALE (VT)

2.14.1 E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento piu' basso e la parte della copertura .

2.14.2 Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento piu' basso, il volume totale si misura $\frac{1}{2}$ partendo dal livello del suolo più basso. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume totale si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

2.15 NUMERO DEI PIANI (Np) .

2.15.1 Si intende il numero dei piani fuori terra, escluso l'eventuale piano interrato (cantinato), oppure se seminterrato per meno di $\frac{1}{3}$ della superficie se destinato a superficie-commerciale .

2.16 DISTACCO DAI CONFINI (dc) .

2.16.1 E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, escluse le pensiline, e la linea di confine .

2.17 CONCESSIONE EDILIZIA (CE)

2.17.1 Nelle zone urbanizzate, o contestualmente urbanizzate, possono essere rilasciate le Concessioni ai sensi della legge n° 10/1977 e della Legge regionale n° 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia , in mancanza o inesistenza di questa dal funzionario comunale istruttore della relativa pratica edilizia, oltre il parere favorevole igienico-sanitario .

2.18 CONCESSIONARIO

2.18.1 Concessionario è il titolare della concessione edilizia rilasciata in forza delle vigenti norme urbanistiche-edilizie, sia esso persona fisica che persona



giuridica, o ai suoi successori o aventi causa .

2.19 URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Up) e SECONDARIA (Us)

2.19.1 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) viabilità di accesso ai lotti-commerciali ;
- b) spazi di sosta e parcheggio sia a raso che in struttura, o anche interrati ;
- c) fognature ed impianti di depurazione ;
- d) rete idrica potabile, condotte acque meteoriche, rete acque di fognatura con relativi impianti di accumulo e sollevamento, mini impianti di depurazione se necessari ;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti e cabine di trasformazione e/o di controllo ;
- f) rete telefonica ;
- g) pubblica illuminazione .

2.19.2 Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) scuole medie, scuole elementari, asili nido e materne ;
- b) attrezzature sportive ;
- c) attrezzature sanitarie ;
- d) luoghi di culto ;
- e) Uffici Amministrativi

2.20 AREA-SERVIZI (as)

2.20.1 E' un'area pubblica su cui vengono allocati le centraline, le stazioni di distribuzione, delle reti ed impianti .

2.21 AREA DI RISPETTO (ar)

2.21.1 E' un'area pubblica impiantata a verde, a mò di polmone verde, a protezione igienico-sanitario dal depuratore comunale

2.22 AREA PER FOGNATURA (af)

2.22.1 E' l'area destinata alla collocazione di una vasca di accumulo delle acque di fognatura ed il relativo impianto di elettro-pompaggio per lo sversamento nel



vicino depuratore comunale .

2.23 UNITA'-COMMERCIALE (Uc) .

2.23.1 E' sinonimo di lotto-commerciale .

2.24 OPIFICIO-COMMERCIALE

2.24.1 E' l'immobile il cui interno può essere disposto per l'estensione di 2/3 su doppia elevazione e può estendersi ed occupare sino il massimo (indice di copertura) del 20% dell'intero lotto-commerciale .

2.25 ESERCIZI DI VICINATO (EV)

2.25.1 Sono gli esercizi commerciali al dettaglio di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti .

2.26 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV)

2.26.1 Sono gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq allocati nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti .

2.27 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV).

2.27.1 Sono gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie superiore alle medie strutture di vendita. Essi a sua volta si distinguono in:

- a) grandi strutture di vendita di livello inferiore : sono gli esercizi commerciali aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita commerciale fino a 5.000 mq ;
- b) grandi strutture di vendita di livello superiore : sono gli esercizi commerciali aventi superficie superiore a 5.000 mq ;

2.28 LOTTO-COMMERCIALE-MULTIPLIO (Lcm)

2.28.1 E' la unificazione di due o più lotti-commerciali , ossia di unità-commerciali .

2.29 CENTRO COMMERCIALE (Cc)



2.29.1 Sono un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente nonché inseriti in una struttura edilizia (opificio-commerciale) fisicamente continuo a destinazione specifica, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestite unitariamente. Di essi possono far parte pubblici esercizi ed attività paracommerciali quali i servizi bancari ed i servizi alle persone .

2.29.2 Rientrano in questo tipo di esercizio i “factory outlet centre” , ovvero costituiti da esercizi di vendita gestiti direttamente o indirettamente dai produttori artigianali locali ; altresì vi rientrano anche le “aree commerciali integrate” o “parchi commerciali” costituiti da più esercizi commerciali e di servizio fisicamente separati, dotati di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta .

2.29.3 I centri commerciali possono essere di 4 tipi :

- a) mercato coperto: costituito da almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una unica struttura (opificio) ;
- b) centro commerciale locale urbano: costituito da almeno 6 esercizi di vendita con una superficie complessiva inferiore a 2.500 mq , di cui possono far parte anche esercizi di servizio;
- c) medio centro commerciale : costituito da almeno 8 esercizi di vendita con una superficie complessiva compresa tra 2.500 mq e 5.000 mq , di cui possono far parte anche esercizi di servizio;
- d) grande centro commerciale : costituito da almeno 8 esercizi di vendita con una superficie complessiva superiore a 5.000 mq , di cui almeno il 30% destinati ad esercizi di vicinato nonché possono far parte anche esercizi di servizio;

2.30 ESERCIZI DI SERVIZIO (es)

2.30.1 Sono attività paracommerciali quali gli sportelli bancari, ristoranti, bar, cappella per il culto, etc. .

2.31 LEGGE REGIONALE (LR)

2.31.1 Si intende la legge regionale del 22 dicembre 1999, n.28, avente il seguente titolo “riforma della disciplina del commercio” ;



2.32 CONFERENZA DI SERVIZI (Cs)

2.32.1 Una conferenza tra pubbliche amministrazioni, indetta allo scopo di effettuare, con la consultazione anche delle imprese di commercio, delle organizzazioni dei lavoratori del commercio e delle associazioni dei consumatori, l'esame delle istanze per il rilascio delle autorizzazioni amministrative riferite alla grande distribuzione, attraverso una analisi contestuale delle procedure di competenza del Comune, della Regione, della Provincia regionale e della Camera di Commercio, che si conclude con le deliberazioni previste dall'art. 9, comma 3, della legge regionale del 22-12-1999 n.28, costituenti il necessario presupposto dell'autorizzazione comunale di cui all'art 9, comma 1, della medesima legge regionale.

2.33 PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (Pi)

2.33.1 Per pubblica amministrazione si intende l'Amministrazione Comunale.

Art. 5

CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti :
 - a) interventi di manutenzione ordinaria : quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria : le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso ;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo : quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi



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

- d) interventi di ristrutturazione edilizia : quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica : quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi .

TITOLO II NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quelle indicate nel superiore punto 2.19.1) e costruite nel rispetto di tutta la normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche .
2. Le strade sono di due tipi, tipo A e tipo B , come indicate nella tavola E08 :
 - a) le strade di tipo A hanno una larghezza di mt 11.00 , più due fasce laterali di verde pubblico ciascuna larga mt 3.50, una per ogni lato; così che la strada vera e propria è costituita da una carreggiata centrale a doppia corsia, una per un senso di marcia, di totale larghezza mt 8.00 , più due marciapiedi, uno per lato, di larghezza mt 1.50 ciascuno ;
 - b) le strade di tipo B hanno una larghezza di ml 11.00 più una fascia laterale di verde pubblico larga mt 3.50 ; così che la strada vera e propria



- è costituita da una carreggiata a doppia corsia, una per un senso di marcia, di totale larghezza mt 8.00 , più un marciapiede per un solo lato, di larghezza mt 1.50 ;
- c) sotto il piano calpestio dei marciapiedi sono allocate entro appropriati cavedii le condotte delle varie reti ed impianti di distribuzione ;
 - d) all'esterno dei marciapiedi, nella parte a confine con il verde pubblico di arredo urbano, sono allocati i pali di illuminazione pubblica ; mentre nella parte interna, a confine con la carreggiata stradale, può essere allocata solo la segnaletica stradale verticale ed adeguata ringhiera pennellata alta non superiore cm 90 rispetto al piano stradale ;
 - e) lungo le linee ove sono allocati i pali per l'illuminazione pubblica, a mò di separatore tra il marciapiede ed il verde pubblico, saranno allocate panchine in pietra naturale con e senza spalliera nella quantità minima di n.2 , di lunghezza ml 1.50 cadauno, ogni ml 10.00 di marciapiede .
3. Ogni lotto-commerciale dispone, posto preferibilmente nell'antistante all'ingresso, di un parcheggio pubblico nella quantità minima di mq 495 , corrispondenti ad un complessivo di 15 posteggi macchina di cui due riservati ai portatori di handicap ; a questo è aggiuntivo un ulteriore parcheggio pertinenziale per auto e cicloveicoli per ogni opificio-commerciale. Ogni parcheggio-pertinenziale dovrà avere una dimensione non minore della superficie di vendita che sarà costituito, convenzionalmente, da una superficie di mq 25 per ogni posto macchina e mq 5 per ogni posto di un cicloveicolo .
4. Le fasce di verde pubblico di larghezza di ml 3.50 sono impiantate, manutenzionate a cura e spese del concessionario del lotto-commerciale di pertinenza, con piante autoctone quali il carrubo, noce etc, più, di arbusti autoctoni quali agave, alloro etc. , più, di siepi autoctoni quali rosmarino, più, di fiori di vario tipo privilegiando quelli di origine autoctona ; la densità di impianto è costituita, per ogni 30 mq di superficie, n.1 (una) pianta ad alto fusto, più n.3 (tre) arbusti , più n. 5 (cinque) siepi, più 10 (dieci) piantine da fiori ; categoricamente è fatto obbligo ai concessionari la continua e costante manutenzione del verde pubblico, quali l'irrigazione, la potatura etc ; il concessionario inadempiente; dopo il terzo sollecito scritto ricevuto in un anno solare, la manutenzione viene eseguita dalla Pubblica Amministrazione



riversando gli oneri a carico del concessionario inadempiente, sia persona fisica che persona giuridica, ed esatti nei modi di legge (messa a ruolo, etc) . Questa prescrizione si trasmette in automatico a tutti i successori nonché proprietari e/o affittuari dell'immobile oggetto della concessione edilizia .

5. I lotti-commerciali, con la categorica esclusione delle fasce di verde pubblico e parcheggi pubblici, dovranno essere muniti di recinzione continua . La recinzione dovrà essere costituita da un muretto alto mt 1.00 , sui terreni inclinati max mt 1.20 , con sovrastante ringhiera metallica alta max mt 1.00 .
6. Le insegne pubblicitarie sono collocate all'interno del lotto-commerciale, compreso le fasce di verde pubblico, previa, se necessario, anche il nulla-osta dell'ANAS , oltre sui pannelli-ringhiera posti lungo i lati delle carreggiate stradali.
7. Nell' area-servizi (as) vengono allocati tutte le centraline delle reti o stazioni di impianti pubblici o di quant'altro a carattere pubblico .
8. L' area di rispetto (ar) è un'area pubblica impiantata a verde con piante d'alto fusto ed arbusti .
9. L'area per l'ubicazione della vasca d'accumulo dell'acqua di fogna (af) è un'area a servizio pubblico .

Art.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da quelle indicate nel superiore punto 2.19.2) .
2. Per queste opere di urbanizzazione si fa riferimento a quelle già previste dal vigente Piano Regolatore Generale .

Art.8

LOTTI-COMMERCIALI

1. L'intera zona commerciale, come previsto nel sito e nella sagoma dal vigente P.R.G., è suddivisa in 7 (sette) lotti-commerciali, ossia in 7 (sette) unità-commerciali, così come contrassegnati nell'elaborato grafico E-03 ed E-04 . In ogni lotto-commerciale è insediabile una "media-struttura" di vendita al dettaglio che costituisce anche l'unità-commerciale base . Questa può essere



- sotto-composta (sottomultipli) in 6 o più “esercizi di vicinato” in unico organismo strutturale (opificio-commerciale) .
2. Questi lotti-commerciali possono essere accorpati (multipli) per formare un Centro Commerciale previa adeguato piano planovolumetrico . In ogni caso le previsioni relative alle sedi viarie di Piano sono prescrittive e quindi immutabili .
 3. **L'indice di copertura non può essere superiore al 20% della superficie dell'intero lotto-commerciale .**
 4. **Ogni opificio-commerciale potrà essere composto da uno o due piani fuori terra avente una altezza netta massima interna di ciascun piano da mt 3.00 a mt 4.00 , corrispondente ad una totale luce netta interna massima dell'intero opificio di 7.00 (due piani), mentre l'altezza massima esterna non può essere maggiore di mt 8.00 .**
 5. E' categoricamente vietato il cambio della destinazione d'uso ad eccezione per l'attività direzionale nella misura massima dei 1/3 dell'intero opificio-commerciale .
 6. Per questi opifici-commerciali sono ammesse le seguenti categorie di intervento :
 - a) manutenzione ordinaria ;
 - b) manutenzione straordinaria ;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo ;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia ;
 - e) demolizione e ricostruzione ;invece è categoricamente vietata la ristrutturazione urbanistica salvo quanto già previsto al superiore comma 2) del presente articolo .
 7. E' consentita la costruzione di tetti inclinati a copertura di lastrici solari purché i nuovi ambienti sottotetto non costituiscano ambienti praticabili . Ossia le altezze interne vanno da un minimo di mt. 0.40 ad un massimo di mt 2.39 .
 8. La sagoma degli opifici-commerciali indicati negli elaborati grafici del presente Piano, ed in particolare nella tavola E-04 , è solo indicativa e non prescrittiva , così come pure le tipologie edificatorie di cui alla tavola E-09 .
 9. Ogni opificio-commerciale deve essere arretrato mt 5.00 rispetto ai propri confini del lotto-commerciale e ml 30 dai confini con la strada statale n.188



come prevista da questo Piano . Nel caso di unificazione tra due o più lotti-commerciali le distanze di arretrato si intendono rispetto ai confini del nuovo “lotto-commerciale-multiplo” nonché nel rispetto delle distanze minime previste dalla vigente normativa antisismica .

10. Per ogni lotto commerciale è fatto obbligo soddisfare le quantità minime degli standards tabellate nell'elaborato grafico E-04 ..

Art.9

FABBRICATO ESISTENTE

1. Del fabbricato esistente è ammesso il mantenimento in essere o la demolizione parziale o totale dello stesso; nel primo caso (mantenimento in essere) è ammesso il restauro ed il risanamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento .
2. Il fabbricato esistente, se tenuto in essere, la sua superficie è da scomputare dalla superficie ammissibile generata dal medesimo lotto commerciale di cui fa parte (L2) .

Art.10

AREA PER SERVIZI (as)

1. E' un'area pubblica su cui sono allocati le cabine (centraline) e/o le stazioni di distribuzione delle reti di fornitura .
2. Questa area deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale dai concessionari nella quantità di cui al comma 3 del precedente art. 3 .
3. Questa area, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le sotto-aree, ossia le superfici a forma quadrata aventi i lati dimensione mt. 4.00 , possono essere cedute in comodato d'uso con formale convenzione alle aziende detentrici dei servizi del gas, elettricità e telefonia, con l'obbligo della relativa restituzione automatica in caso di non inutilizzo da almeno un anno . La demolizione di eventuale manufatto è a totale cura e spese della azienda/società convenzionata .
4. Le sotto-aree non possono essere sub-locate o cedute a terzi da parte delle aziende detentrici dei suddetti servizi senza l'assenso scritto della



Amministrazione comunale .

5. Il verde pubblico è gestito dall'Amministrazione comunale .

Art.11

AREA DI RISPETTO AL DEPURATORE COMUNALE (ar)

1. E' un'area di rispetto al depuratore comunale destinata a verde pubblico attrezzato i cui oneri di realizzazione e gestione sono interamente a carico della Amministrazione comunale .
2. Questa area, per la quale non è ammessa il mutamento di destinazione a verde pubblico attrezzato, può essere mantenuta in possesso dal legittimo proprietario previa atto di convenzione con l'Amministrazione comunale .

ART.12

AREA PER L'ACCUMULO E SMALTIMENTO ACQUE NERE (af)

1. E' un'area nella quale va ubicato un impianto per lo smaltimento delle acque di fogna ed è costituito da una vasca di raccolta ove vanno a confluire tutte le acque di fogna (acque nere) di tutti gli opifici-commerciali per poi, tramite un sistema di elettro-pompaggio o similare, vanno ad essere fatte defluire nel vicino depuratore comunale .
2. Detta vasca di raccolta deve essere semi-interrata ed in ogni caso non può avere una altezza fuori terra di mt 1.00 rispetto al piano stradale .
3. L'area è ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale nella quantità di cui al comma 3 del precedente art. 3 , mentre gli oneri di realizzazione e gestione sono a carico dell' Amministrazione comunale .
4. Nel caso di non utilizzo di detta area o non più utilizzo dell'impianto di smaltimento, ossia nel caso in cui le stesse acque le si facciano defluire per caduta al depuratore del PIP, detta area può essere ri-destinata ad attività pubblica previa assenso della Commissione edilizia .

TITOLO III

NORME SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI



Art.13

MEDIE-STRUTTURE COMMERCIALI INSEDIABILI

1. In ogni lotto-commerciale è insediabile una media-struttura commerciale di vendita al dettaglio, sinonimo di unità minima base .
2. In queste strutture commerciali è possibile la vendita al dettaglio di tutti i settori merceologici ed in particolare :
 - a) settore alimentare, fanno parte tutti i prodotti alimentari nonché i prodotti per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa ;
 - b) settore non alimentare, fanno parte tutto ciò che non fa parte del precedente settore.

Art.14

CENTRI COMMERCIALI INSEDIABILI

1. L'unità minima base commerciale, ossia una media-struttura commerciale, può divenire multipla trasformandosi in Centro commerciale .
2. Questi centri commerciali possono essere classificati in :
 - a) mercato coperto: composto da almeno 4 esercizi-vendita ;
 - b) centro commerciale locale urbano: composto da almeno 6 servizi-vendita aventi una superficie vendita complessiva inferiori a 2.500 mq ;
 - c) medio centro commerciale: composta da almeno 8 servizi-vendita aventi una superficie complessiva superiori a mq 2.500 ma inferiore a mq 5.000;
 - d) grande centro commerciale: composta da almeno 8 servizi-vendita aventi una superficie complessiva superiori a mq 5.000 .
3. Sono assimilati a “centro commerciale” anche le “aree commerciali integrati” ed “i parchi commerciali” .

**TITOLO IV
NORME TRANSITORIE**

Art.15

NORME TRANSITORIE

1. Nelle more dell' approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato,



cioè tra la data di adozione e la data d'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale di questo Comune, possono essere rilasciate singole concessioni edilizie per i progetti che risultino presentati all'atto di adozione del presente Piano e che siano conformi alle previsioni dello stesso .
