



COMUNE DI ALÌ TERME

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato dall'A.R.T.A. con D.D.G. n. 175 del 10/11/2020

Adeguito al nuovo tracciato della ferrovia Messina-Catania

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/24

giusto accordo di pianificazione del 10/04/24

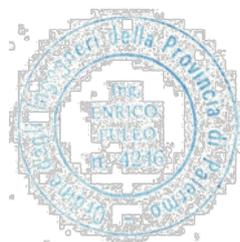


NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ECOPLANN s.r.l.

Legale rappresentante e direttore tecnico

ing. Enrico Puleo



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - Ambito territoriale di applicazione del PRG	2
Art. 2 - Elementi costitutivi.....	2
Art. 3 - Strumenti di attuazione	2
Art. 4 - Edifici di rilevante valore storico-architettonico	2
Art. 5 - Classificazione delle zone territoriali omogenee	3
Art. 6 - Destinazione d'uso delle zone	3
Art. 6bis Zona A	4
Art. 7 - Zone B	4
Art. 8 - B1 - Area urbana consolidata	5
Art. 8bis B1T - Aree Turistico Termali di completamento	5
Art. 8ter B2T - Aree Turistico Termale Storica	6
Art. 9 - B2 - Aree di completamento.....	7
Art. 10 - B3 - Residenziali del lungomare	8
Art. 10bis B3 - Aree a verde privato	8
Art. 11 - B4 - Edilizia residenziale	8
Art. 12 - B5 - Edilizia residenziale pubblica satura	8
Art. 13 - Zone C	8
Art. 14 - C1 - Aree di espansione urbana tra i 150 e i 500 m dalla battigia	9
Art. 15 - C2 - Aree di espansione urbana tra i 500 e i 1.000 m dalla battigia	10
Art. 15bis C3 - Piani Attuativi approvati.....	10
Art. 16 - CS - Aree per edilizia stagionale	10
Art. 17 - CT - Aree per insediamenti turistico-termali.....	10
Art. 18 - Servizi della residenza	11
Art. 19 - Aree per la diretta fruizione del mare	11
Art. 20 - D1 - Insediamenti artigianali e commerciali	12
Art. 21 - D2 - Insediamenti commerciali	13
Art. 22 - D3 - Impianti di distribuzione carburanti	13
Art. 23 - E - Aree agricole.....	13
Art. 24 - F - Attrezzature e servizi di interesse generale	15
Art. 24bis Parcheggi territoriali	16
Art. 25 - Nuova viabilità extraurbana e verde stradale.....	16
Art. 26 - Aree sottoposte a vincoli sanitari geomorfologici, idraulici e sismici ...	17
Art. 26bis Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	18
Art. 26ter Vincoli di tutela del Piano Paesaggistico	18
Art. 27 - Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali	18
Art. 28 - Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali	19
Art. 29 - Verifiche di impatto sulla viabilità	20
Art. 30 - Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni.....	21
Art. 31 - Misure di salvaguardia	21

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1**Ambito territoriale di applicazione del PRG**

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale di Ali Terme in applicazione della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
2. Tutte le attività che comportino trasformazioni urbanistiche del territorio e iniziative edificatorie sono sottoposte all'osservanza delle norme vigenti in materia, alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio oltre che alle indicazioni contenute negli elaborati grafici del PRG.

Art. 2**Elementi costitutivi**

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ali Terme, di seguito denominato PRG, è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Generale

Dimensionamento

Norme Tecniche di Attuazione

Regolamento Edilizio

Tav. 1 – Schema regionale scala 250.000

Tav. 2 – Stato di fatto e vincoli del territorio comunale scala 1:4000

Tav. 3 – Stato di fatto e vincoli del centro abitato scala 1:2000

Tav. 4 – Zonizzazione del territorio comunale scala 1:4000

Tav. 5 – Zonizzazione del centro abitato scala 1:2000

Costituiscono inoltre allegati al piano:

- a) lo studio agricolo-forestale;
- b) lo studio geologico.

2. Fra i diversi elaborati grafici prevalgono quelli a scala di maggiore dettaglio.
3. In caso di contrasto, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici.

Art. 3**Strumenti di attuazione**

1. Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. In tutti gli altri casi il piano si attua direttamente mediante le concessioni e le autorizzazioni edilizie.

Art. 4**Edifici di rilevante valore storico-architettonico**

1. Gli edifici di rilevante valore storico-architettonico e gli edifici di valore artistico, architettonico e/o documentario sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggetti a vincolo di conservazione e restauro conservativo.
2. In essi non è consentito l'incremento dei volumi esistenti e delle superfici utili.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. È prescritta la conservazione delle alberature esistenti e dei cortili.
4. Le aree risultanti da crolli parziali o totali potranno essere utilizzate a scopo edilizio nei limiti del volume preesistente.
5. Sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a m 2,50, purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq 6.00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata.
6. In tutti gli interventi consentiti per le facciate non é ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.
7. L'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, è consentito qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico.
8. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.
9. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza e servizi strettamente connessi, servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi), attività sociali e di categoria, culturali, ricreative e religiose; attività artigianali di servizio e produttive, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - b) attività direzionali, amministrative, uffici privati e banche, studi professionali, mostre ed esposizioni, attività commerciali e magazzini;
 - c) pubblici esercizi quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie;
 - d) garages d'uso pubblico, alberghi, teatri e cinematografi.

Art. 5**Classificazione delle zone territoriali omogenee**

1. Il PRG suddivide il territorio comunale di Ali Terme nelle seguenti zone e ambiti delimitati negli elaborati alle scale 1/4.000 e 1/2000:
 - a) Zona A
 - b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5;
 - c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2, C3, CS, CT;
 - d) zone D, distinte nelle sottozone D1, D2, D3;
 - e) zone E di verde agricolo;
 - f) zone F di attrezzature di interesse generale;
 - g) servizi della residenza;
 - h) viabilità e verde stradale.
2. L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri appresso fissati per ciascuna zona omogenea e per ciascun ambito.

Art. 6**Destinazione d'uso delle zone**

1. Le zone residenziali A, B, C1, C2 e C3 sono destinate prevalentemente alla residenza stabile, alle relative urbanizzazioni primarie ed ai servizi ad essa direttamente connessi.
2. Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

specificato per ciascuna sottozona, sono consentiti, oltre alle abitazioni:

- a) magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso nelle zone residenziali i depositi all'aperto o sotto tettoie e i capannoni in qualsiasi modo realizzati;
- b) laboratori a carattere artigianale per attività non nocive, né moleste, né rumorose;
- c) alberghi, motel, residence e pensioni;
- d) sedi bancarie, assicurative e simili;
- e) esercizi commerciali di vicinato e annessi servizi;
- f) studi professionali e commerciali, uffici privati;
- g) uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- h) 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;
- i) centri culturali, sedi di associazioni, biblioteche, scuole;
- j) autorimesse pubbliche e private;
- k) case-albergo, ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- l) impianti tecnici urbani.

3. Le zone CS e CT sono destinate alle attività specificate nei successivi articoli.
4. Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.
5. Le zone E sono destinate prevalentemente ad usi agricoli, residenziali e agrituristici e produttivi, secondo quanto specificato nei successivi articoli.
6. In tutte le zone omogenee nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e s. m. i., spazi da destinare a parcheggi privati ed ai relativi spazi per la manovra e l'accesso, di superficie non inferiore ad 1/10 della volumetria realizzata.

Art. 6 bis**Zona A**

1. Sono individuate come zona A le parti di territorio che costituiscono il "nucleo storico" di Ali Terme.
2. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii. come recepito in Sicilia con LR 16/2016, nonché i cambi di destinazione d'uso.

Art. 7**Zone B**

3. Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 2.4.1968.
4. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4 e B5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 5.** In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.
- 6.** È ammesso il rilascio della concessione edilizia anche in assenza delle opere di urbanizzazione primaria qualora sia possibile la loro realizzazione a carico del richiedente non coinvolgendo la proprietà di terzi, condizione questa che può essere esclusa attraverso dichiarazione di consenso da parte dei relativi proprietari.
- 7.** Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.
- 8.** Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972.

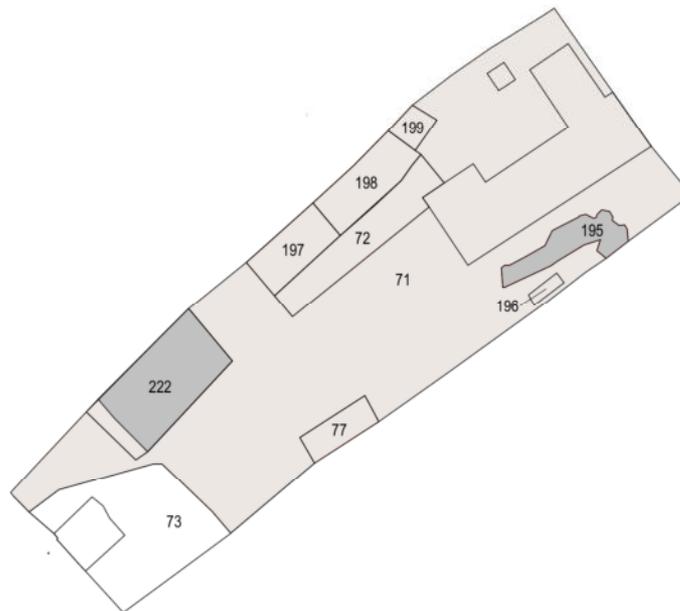
Art. 8**B1 – Area urbana consolidata**

- 1.** Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale.
- 2.** Sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;
 - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 14 con non più di quattro piani fuori terra;
 - c) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
- 3.** Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
 - b) rapporto di copertura massimo: 55%
 - c) l'altezza massima sarà pari a ml. 14 con non più di quattro piani fuori terra;
 - d) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 8 bis**B1T - Aree Turistico Termali di completamento**

1. Le aree contrassegnate con il vincolo di destinazione d'uso termale comprendono le aree occupate in atto da stabilimenti termali esistenti.
2. In dette zone è consentito il rilascio di concessioni edilizie dirette per l'ammodernamento e la ristrutturazione, la trasformazione, la demolizione con o senza ricostruzione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con il vincolo permanente ad edilizia alberghiera-termale-sanitaria, nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) indice fondiario = 5,00 mc/mq
 - b) altezza massima = m 18,00
 - c) distanza dai confini per pareti finestrate $\geq 5,00$ mt.;
 - d) distanza dai confini per pareti cieche: 0,00 - 3,00 mt.;

Art. 8 (ter)**Zona B2T – Area Turistico Termale Storica**

1. Zona con vincolo a destinazione termale in maggior parte occupata dal complesso delle Terme Granata-Cassibile;
2. Gli immobili individuati dalle particelle 222 e 195 sono dichiarati di interesse culturale ex art. 13 comma 1 Dlgs 42/2004 e smi;
3. Sono sottoposti a tutela indiretta ex art. 45 Dlgs 42/2004 gli immobili e le aree di cui alle particelle catastali nn° 196, 197, 198, 199, 71, 72, 77;
4. E' consentito il rilascio di permesso di costruire diretto per l'ammodernamento, la ristrutturazione, la trasformazione, la demolizione con o senza ricostruzione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il vincolo permanente ad edilizia alberghiera-termale-sanitaria nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice fondiario = 3 mc/mq
 - b) altezza massima = 12 m + 2 m finalizzati ad eventuali maggiori altezze del piano terra e alla collocazione di impianti tecnologici
 - c) massimo numero elevazioni fuori terra = 4
 - d) massimo rapporto di copertura = 0,40 mq
 - e) distanza da strade pubbliche = > 5 m
 - f) sull'arretramento dalla strada è consentita la realizzazione di portici di altezza non superiore a quella dell'adiacente fabbricato storico del compendio termale;
- 5.** Nell'immobile ricadente in particella catastale n°222 sono realizzabili solo gli interventi ammessi all'art. 4 delle presenti NTA riguardante gli edifici di rilevante valore storico architettonico;
- 6.** Eventuali nuove edificazioni dovranno distanziarsi di m 15 dell'edificio di particolare interesse storico culturale (ex art. 10 comma 3, lett. a, Dlgs 42/04) di cui al precedente c.5;
- 7.** Il bene immobile individuato con particella catastale n°195 può essere solo oggetto di restauro conservativo;
- 8.** Tutti gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza.

Art. 9**B2 – Aree di completamento**

- 1.** Rientrano in tale classificazione alcune aree nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B.
- 2.** In tali zone si opera con concessione edilizia diretta ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e si applicano gli indici seguenti:
 - a) indice territoriale = mc/mq 2,00
 - b) indice fondiario = 3,50 mc/mq
 - c) altezza massima = 10,00
 - d) distacco dai confini \geq 5,00 mt.
- 3.** La distanza minima dai confini di zona e dai cigli stradali è pari a 5,00 mt.
- 4.** La distanza minima fra edifici è \geq 10,00 mt.
- 5.** Eventuali volumi esistenti eccedenti tali parametri possono essere ricostruiti nel rispetto delle distanze e delle altezze sopra descritte.
- 6.** Sono fatti comunque salvi i provvedimenti approvati e in corso di realizzazione purché i lavori siano stati regolarmente iniziati prima dell'adozione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 10**B3 - Residenziali del lungomare**

1. Comprende alcune aree prospicienti la strada lungomare già edificate.
2. In tale zona il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia) con le seguenti prescrizioni:
 - a) indice fondiario = 2,50 mc/mq per edilizia residenziale
 - b) altezza massima = 7,50 mt al colmo della copertura a tetto
 - c) distanza dai confini per pareti finestrate $\geq 5,00$ mt;
 - d) distanza dai confini per pareti cieche: 0,00 - 3,00 mt
3. È consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente con eventuale modifica della sagoma nel rispetto dei suddetti parametri.

Art. 10 bis**Aree a Verde Privato**

1. Riguardano le pertinenze di immobili esistenti, caratterizzate da interesse paesaggistico e/o ambientale entro le quali è inibita la realizzazione di manufatti edilizi;
2. Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Art. 11**B4 – Edilizia residenziale**

1. Comprende un'area sita in Via Maria Teresa Federico oggetto di piano attuativo già realizzato.
2. In tale zona il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia) con le seguenti prescrizioni:
 - a) indice fondiario = 1,50 mc/mq
 - b) altezza massima = 7,50 mt al colmo della copertura a tetto
 - c) distanza dai confini per pareti finestrate $\geq 5,00$ mt;
3. È consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente con eventuale modifica della sagoma nel rispetto dei suddetti parametri.

Art. 12**B5 – Edilizia residenziale pubblica satura**

1. Riguarda aree sature di edilizia residenziale pubblica.
2. In esse è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione del volume esistente con eventuale modifica della sagoma purchè siano rispettate le distanze dai confini (minimo m. 5) e da eventuali edifici adiacenti (minimo m.10).

Art. 13**Zone C**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968.

2. Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3, CS, CT.
3. L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma all'approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione.
4. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare.

Art.14**C1 – Aree di espansione urbana tra i 150 e i 500 m dalla battigia**

1. Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, destinate a soddisfare le esigenze di nuova edilizia abitativa stabile, collocate tra i 150 m e i 500 m dalla battigia.
2. Le previsioni del PRG per tali zone si attuano a mezzo di piani attuativi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) indice territoriale non superiore a 0,75 mc/mq;
 - b) indice fondiaria non superiore a 1,00 mc/mq;
 - c) distanza minima fra pareti finestrate non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10;
 - d) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque conforme a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti;
 - e) altezza massima m. 10.50.
3. La lottizzazione va estesa di norma all'intera zona contraddistinta da un unico simbolo alfanumerico nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000; può essere tuttavia consentita la lottizzazione di aree che interessano una superficie minore, comunque non inferiore a 5.000 mq.
4. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione per verde e parcheggi di dimensioni congrue.
5. È ammessa l'attuazione per singole concessioni soltanto nel caso di lotti prospicienti su strade pubbliche, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 15**C2 – Aree di espansione urbana tra i 500 e i 1.000 m dalla battigia**

(contenuto cassato a seguito della eliminazione delle Zone C2 da parte del Decreto di Approvazione del Piano)

Art. 15 bis**C3- Piani attuativi approvati**

1. Sono così classificate le aree entro cui ricadono piani attuativi approvati antecedentemente alla adozione del PRG e per i quali, di conseguenza, valgono i parametri di edificabilità, altezze massime, etc.. a cui si riferisce il provvedimento di approvazione del Piano Attuativo.

Art. 16**CS – Aree per edilizia stagionale**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti stagionali con tipologia a ville isolate o a schiera.
2. La nuova edificazione è subordinata all'approvazione di piani attuativi con i seguenti indici:
 - a) indice territoriale 0,50 mc/mq;
 - b) indice fondiario massimo 0,75 mc/mq.
 - c) altezza massima m. 7,50;
 - d) distanza minima fra fabbricati m. 10;
 - e) distanza dal confine m. 5,0;
 - f) distanza tra pareti finestrate m. 10;
 - g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque conforme a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della Strada.

Art. 17**CT – Aree per insediamenti turistico-termali**

1. Riguarda una parte del territorio di pregio paesistico-visuale destinata alla creazione di una zona turistico termale di nuovo impianto in cui è possibile la realizzazione di:
 - a) complessi alberghiero/ricettivi
 - b) attrezzature curativo/sanitarie
 - c) attrezzature congressuali e per lo spettacolo
 - d) attrezzature sportive (piscine, galoppatoi, tennis etc.)
 - e) ogni altra utilizzazione compatibile con le finalità della zona.
2. In tale zona il P.R.G. si attua tramite formazione di piano attuativo esteso alla intera area nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) indice territoriale = 0,75 mc/mq
 - b) altezza massima = 13,00 m
 - c) numero elevazioni = 4 compreso eventuale porticato e/o commerciale etc.
 - d) rapporto di copertura = 0,20 mq/mq
 - e) distanza minima dai confini di zona o di proprietà 5,00 m.
 - f) distanza minima fra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- e comunque non inferiore a 10,00 m.
- g) distacco minimo dei fabbricati dal ciglio stradale 5,00 m.
- 3.** Le aree per i servizi di standard (ex D.M. 1444/68) verranno reperite nella misura minima di 25 mq per ogni 100 mc di costruzione. Detta quantità verrà così ripartita:
- a) mq 20,00 per spazi attrezzati a verde
b) mq/ab 5,00 per parcheggi.
- 4.** Dette aree non dovranno essere cedute al Comune ai sensi dell'art. 15 L.R. 71/78.

Art. 18**Servizi della residenza**

- 1.** Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.
- 2.** La sistemazione di tali aree avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private.
- 3.** Nelle zone destinate alle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo l'indice fondiario massimo è di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.
- 4.** Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune l'indice fondiario massimo è di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.
- 5.** Nelle aree di verde pubblico ed attrezzato il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle specie vegetali eventualmente presenti nell'area.
- 6.** Nelle aree destinate a parcheggio è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo.
- 7.** Le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri indicati per ciascuna area hanno valore generalmente prescrittivo ma possono essere variati per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Art. 19**Aree per la diretta fruizione del mare**

- 1.** Sono le parti del territorio comunale destinate alla fruizione pubblica del mare.
- 2.** La sistemazione di tali ambiti va definita attraverso un Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo e dovrà tener conto, ove applicabili, delle Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del demanio marittimo approvate con DARTA del 25 maggio 2006, in attuazione della L.R. 15/2005.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 20**D1 – Insediamenti artigianali e commerciali**

- 1.** Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti artigianali e commerciali.
- 2.** All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
 - a) edifici ed impianti per attività piccolo-industriali ed artigianali di qualsiasi natura purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;
 - b) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione;
 - c) depositi, anche all'aria aperta, e magazzini;
 - d) locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali;
 - e) locali per attività di commercio all'ingrosso;
 - f) attrezzature tecnico-distributive;
 - g) viabilità e parcheggi.
- 3.** L'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito piano attuativo riferito all'intero isolato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura inferiore o uguale al 50%;
 - b) distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 5 o in aderenza; dalle strade m. 5, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
 - c) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 9, con un massimo di due piani fuori terra; maggiori altezze possono essere assentite, nei limiti strettamente necessari, per motivi tecnici derivanti dal particolare ciclo di lavorazione da effettuare.
- 4.** All'interno di ciascun lotto possono essere previsti ulteriori spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150.
- 5.** All'interno delle zone D1 vanno previste, oltre alle eventuali strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie lottizzata.
- 6.** Nell'ambito di ciascun lotto dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e s. m. i. e, nel caso di esercizi commerciali, i parcheggi per la clientela di cui al D.P.R.S. 11 luglio 2000.
- 7.** Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente.
- 8.** Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 8, è consentita l'edificazione per singola concessione edilizia, nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.
- 9.** Il rilascio della concessione in questo caso può prevedere, in luogo della cessione, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità del 10% della superficie del lotto ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 10.** Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti, esclusivamente per le destinazioni sopraelencate, interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati.

Art. 21**D2 – Insedimenti commerciali**

- 1.** Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti per attività commerciali.
- 2.** All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:
 - a) attività annonarie, commerciali all'ingrosso e/o al grande dettaglio, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari;
 - b) attività di servizio alla viabilità, servizi pubblici e privati per le industriali e per le attività terziarie;
 - c) attività ricettive, ricreative;
 - d) attività amministrative e direzionali.
- 3.** L'edificazione è subordinata all'approvazione di piano attuativo riferito all'intero isolato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;
 - b) distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 5 o in aderenza; dalle strade m. 5, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;
 - c) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 11, con un massimo di tre piani fuori terra.

Art. 22**D3 – Impianti di distribuzione carburanti**

- 1.** L'area prevista per impianti di distribuzione di carburanti è normata dalla L.R. n. 97/82.
- 2.** In essa ammesse edicole e chioschi con i seguenti parametri: rapporto di copertura massimo di 1/5, altezza massima 4,00. Sono ammesse attività di servizio ai veicoli e ai viandanti quali negozi specialistici per accessori autovetture, bar, tavola calda, edicole giornali.

Art. 23**E – Aree agricole**

- 1.** Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.
- 2.** In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine pari a metri 5; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e s. m. i..
- 3.** In nessun caso è consentito il trasferimento di volumetria tra aree agricole che non siano in immediata contiguità tra loro e/o tra le quali siano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

interposte aree di proprietà aliena o strade pubbliche, ad eccezione delle vicinali.

4. Nelle zone di verde agricolo non è consentita la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici del fondo, o strettamente destinati alla coltivazione di fondi agricoli.
5. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.
6. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati, in applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e s. m. i., spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata.
7. Oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:
 - a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali silos, fienili e depositi, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza in ogni fronte non può superare i 7,50 metri con non più di due elevazioni fuori terra; il rapporto massimo di copertura è fissato nel 10% dell'area impegnata per l'intervento;
 - b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti della agricoltura locale, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art. 22 della L.R. n. 71/78 e s. m. i.; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni nell'ambito di quelle ammesse nella sottozona E1, allorché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
 - c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi;
 - d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo di m. 5 dai confini e m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; le abitazioni rurali esistenti all'atto dell'adozione del PRG possono realizzare un ampliamento sia per vani di abitazione che per servizi fino ad una cubatura complessiva non superiore a 300 mc. anche in deroga agli indici suddetti.
 - e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole,

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque non superiore a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

- f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie e degli edifici di particolare interesse storico documentativo indicati nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:4.000. La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente; sono consentiti spostamenti, giustificati da motivazioni di carattere tecnico-giuridico, purchè l'area di sedime coincida almeno in parte con quella del fabbricato da demolire;
- g) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;
- h) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Art. 24**F - Attrezzature e servizi di interesse generale**

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di livello generale, pubblici o privati di interesse pubblico.
2. La realizzazione delle attrezzature previste avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi all'intera zona omogenea destinata al servizio, ovvero di piani esecutivi di iniziativa privata, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura.
3. Nei casi previsti dalla legge la realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle zone F può essere affidata in concessione a imprese private.
4. Le diverse attrezzature sono identificate nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:
 - F1 - Cimitero
 - F2 - Ufficio del Giudice di Pace
 - F3 - Guardia di Finanza
 - F4 - Carabinieri
 - F5 - Autoparco Comunale e Centro Manutenzione
 - F6 - Centro Specialistico per l'agricoltura
 - F7 - Attrezzatura di interesse generale
5. L'attività edificatoria all'interno delle nuove aree cimiteriali dovrà essere regolamentata da apposito piano regolatore dell'area cimiteriale, redatto nel rispetto delle norme tecniche specifiche e del Regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R.10.09.1990, n. 285 e s. m. i.
6. Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo, attraverso l'approvazione del relativo progetto da parte del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Le destinazioni hanno invece sempre valore prescrittivo nel caso della realizzazione da parte di soggetti privati.

Art.24 bis**Parcheggi territoriali**

1. I parcheggi territoriali possono essere solo del tipo "a raso".
2. Ognuna delle aree dovrà essere oggetto di un progetto unitario conforme alle seguenti prescrizioni:
 - pavimentazione impermeabile limitata al 20% massimo della superficie di intervento;
 - recinzioni a cortine di verde (siepi o alberi a basso fusto) per almeno l'80% del perimetro.
3. Sarà possibile prevedere anche eventuali guardiole per i custodi e chioschi fino ad un massimo del 5% dell'area di intervento, nonché strutture di copertura degli stalli attraverso l'utilizzo di pannelli fotovoltaici.

Art. 25**Nuova viabilità e verde stradale**

1. I tracciati di progetto delle nuove strade indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di variante urbanistica, limitate variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel PRG.
2. In particolare è ammessa, oltre alla variazione planimetrica, la realizzazione di opere di presidio, fossi di guardia, rilevati stradali, allargamenti in curva, al di fuori del sedime stradale indicato nel Piano, senza che questo costituisca variante, purchè tutte le opere stradali siano comunque comprese entro la fascia di rispetto stradale calcolata in conformità a quanto stabilito dal Codice della strada e misurata con riferimento al tracciato indicato negli elaborati del PRG.
3. Sono fatti salvi, ancorché non riportati nelle zonizzazione del PRG, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Piano, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.
4. Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole spartitraffico, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.
5. Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 26**Aree sottoposte a vincoli sanitari, geomorfologici, idraulici e sismici**

1. Nelle aree comprese entro un raggio di m. 200 attorno al muro perimetrale del cimitero esistente e del previsto ampliamento sono consentite, oltre alle attività agricole, le opere direttamente connesse alla funzionalità del servizio pubblico, quali strade veicolari e pedonali, attrezzature tecnologiche di supporto, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde.
2. Ai sensi della lett. f, art. 96 RD 523/1904 è vietata la realizzazione di edifici e di scavi stabili entro i 10 metri calcolati dal piede esterno degli argini e/o dalle sponde degli alvei appartenenti al demanio fluviale (Torrente Fiumedinisi, Torrente Mastrogugliemo, Torrente Ali). Nelle tavole di PRG il divieto di edificazione è indicato attraverso una fascia di arretramento graficizzata con tratteggio rosso sovrapposto alle zone territoriali omogenee alle quali appartengono le aree adiacenti al demanio fluviale.

La indicazione della fascia di arretramento nelle tavole di PRG costituisce indicazione di massima e promemoria della esistenza del vincolo. La esatta individuazione della fascia dovrà essere effettuata su base catastale, aggiornata con la effettiva estensione delle aree del demanio fluviale, al momento del rilascio del titolo edificatorio.

3. Tenuto conto della morfologia accidentata del territorio, e con l'obiettivo di garantire un ulteriore livello di sicurezza territoriale rispetto a quanto previsto dalle normative vigenti, è vietata la realizzazione di edifici entro 10 (dieci) metri dalle incisioni torrentizie scorrenti in terreni privati. Nelle tavole di PRG il divieto di edificazione è indicato attraverso una fascia di arretramento graficizzata con tratteggio blu sovrapposto alle zone territoriali omogenee alle quali appartengono le aree adiacenti alle incisioni torrentizie.
4. Per motivi di sicurezza sismica è vietata la realizzazione di edifici entro 10 metri dalle linee di faglia indicate dallo studio geologico di supporto al PRG. Negli elaborati grafici di PRG il divieto di edificazione è indicato attraverso una fascia di arretramento, tratteggiata, sovrapposta alle zone territoriali omogenee alle quali appartengono le aree adiacenti alla linea di faglia.
5. Nelle aree a rischio sismico, indicate nella tav. 12 dello studio geologico di supporto al PRG come zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, la edificazione è subordinata alla realizzazione di uno studio geostatigrafico, geotecnico e sismico da parte del titolare dell'area di intervento finalizzato ad individuare le modalità costruttive più adeguate (DM 14/01/2008 Capitoli 6-7).
6. Nelle aree ricadenti in ambiti di pericolosità e/o rischio geomorfologico e idraulico per fenomeni di esondazione, sia quelle individuate dal PAI sia quelle ulteriori individuate dallo studio geologico a supporto del PRG, sono ammesse le trasformazioni e gli interventi che il PAI contempla in relazione ai singoli livelli di rischio e pericolosità.

Nel caso in cui lo studio geologico non precisi il livello di pericolo o di rischio delle ulteriori aree da esso individuate deve intendersi indicato il livello massimo

7. Nell'area attraversata dall'alveo del torrente Mastroguglielmo I nel tratto compreso tra la Ferrovia ed il mare, classificata come "sito di attenzione" nella carta della pericolosità geologica (Cfr All. 13 Studio Geologico a

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

supporto del PRG), la attuazione delle previsioni di PRG è consentita, come indicato dal PAI per i "siti di attenzione", previo approfondimento del livello di conoscenza delle condizioni geomorfologiche ed idrauliche.

Art. 26 bis**Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. All'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti non è consentita la realizzazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e a qualunque uso che comporti una permanenza superiore a 4 ore (cfr art. 4, c 1, lett. h legge n°36 del 22 febbraio 2001) .
2. Nelle tavole grafiche sono indicate le "fasce di sicurezza" degli elettrodotti, oltre le quali è garantita la protezione della popolazione relativamente ai livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici previsti dalla normativa.
3. Per distanze inferiori a quelle indicate al c.2 è necessario richiedere previamente al soggetto proprietario/gestore dell'elettrodotto la esatta dimensione della fascia di rispetto (cfr art. 6 DPCM 8 luglio 2003 - G.U. n°200 del 29-08-2003).
4. In ogni caso si devono rispettare le distanze di cui al DM dei LLPP del 16/01/91.

Art. 26 ter**Vincoli di tutela del Piano Paesaggistico**

5. Il Piano Paesaggistico costituisce strumento di tutela sovraordinato rispetto alle previsioni del PRG.
6. Ai sensi del comma 9, art. 143 D.lgs 42/04, a far data dalla adozione del Piano Paesaggistico non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel PP medesimo.

Art. 27**Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali**

1. Per l'apertura di esercizi commerciali di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di vendita, alle tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt. 3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato I.
2. I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:
 - a) esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;
 - b) medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - c) medie strutture di vendita non alimentari: 0,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000: mq 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie inferiore ai 5.000: mq 1,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;
 - f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000: mq 2,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie superiore ai 5.000: mq 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;
- h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle b), c), d), e) ed f) di cui sopra;
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela è prevista nella misura di mq 1,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento.
- 3.** Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme regionali o statali.
- 4.** Gli esercizi di vendita esistenti hanno a disposizione 2 anni per reperire le dotazioni minime di cui al punto 2.
- 5.** Al fine di agevolare le iniziative di ammodernamento, di qualificazione e di consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di cui al punto 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:
- a) riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11 luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 2 sono invece da rispettare integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;
 - b) riduzione del 20% nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
 - c) riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle zone A e B non determini dei flussi di traffico aggiuntivi.
- 6.** Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni 2 addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela.
- 7.** Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Art. 28**Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali**

- 1.** I parcheggi di un esercizio o di un centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono comunque essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (non oltre i 300 metri), purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.
4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità di questi al punto vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti di cui al punto 6 del precedente articolo sia specificatamente individuata.
7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone omogenee.
8. L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci di cui al punto 7 del precedente articolo deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con una idonea segnalazione orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
9. Per le grandi strutture è necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati per le merci e la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 29**Verifiche di impatto sulla viabilità**

1. L'approvazione dei progetti, ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie per esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq è subordinata alla valutazione di impatto sulla viabilità.
2. I contenuti e l'articolazione degli studi da effettuarsi sulla viabilità sono indicati al n. 2 dell'art. 17 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30**Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni**

1. Sono fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, purché i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dall'inizio dei lavori.
2. Sono altresì fatti salvi, qualunque sia la destinazione urbanistica indicata nel PRG, i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro tre anni dalla stessa data.

Art. 31**Misure di salvaguardia**

1. A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG il Dirigente è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. 3.12.1952, n.1902 e successive modificazioni nazionali e regionali.
2. In forza della suddetta legge possono essere sospesi tutti i provvedimenti contrastanti con il piano adottato tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.