



# COMUNE DI BALESTRATE

PROVINCIA DI PALERMO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato ai sensi del comma 3, art. 54, LR 13/08/2020, n. 19 e ss.mm.ii.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ECOPLANN s.r.l.**

Legale rappresentante

**ing. Enrico Puleo**

Direttori tecnici

**prof. arch. Leonardo Urbani**



**ing. Enrico Puleo**



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	1
Art. 1 - <i>Ambito territoriale di applicazione del PRG</i> .....	1
Art. 2 - <i>Elementi costitutivi</i> .....	1
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG</b> .....	2
Art. 3 - <i>Strumenti di attuazione</i> .....	2
<b>TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b> .....	2
Art. 4 - <i>Classificazione delle zone territoriali omogenee</i> .....	2
Art. 5 - <i>Destinazione d'uso delle zone</i> .....	2
Art. 6 - <i>Zona A - Centro Storico</i> .....	3
Art. 6 bis <i>Emergenze architettoniche, Edilizia Storica e Beni Isolati esterni alla Zona A</i> .....	6
Art. 7 - <i>Zona B</i> .....	6
Art. 8 - <i>Zona B1 - Edilizia residenziale urbana consolidata</i> .....	7
Art. 9 - <i>Zona B2 - Edilizia residenziale urbana di completamento</i> .....	8
Art. 10 - <i>Zona BS/BS* - Edilizia stagionale</i> .....	9
Art. 11 - <i>Zona C</i> .....	9
Art. 12 - <i>Zona C1</i> .....	10
Art. 13 - <i>Zona C2/C2*</i> .....	10
Art. 13 bis - <i>Zona CS – Edilizia Stagionale</i> .....	11
Art. 14 - <i>Zona CTS - Aree per edilizia stagionale e alberghiera</i> .....	11
Art. 14 bis - <i>Zona DC - Insediamenti ad uso promiscuo/commerciale e residenziale</i> .....	11
Art. 15 - <i>Zona D1 - Insediamenti commerciali e artigianali (non molesti)</i> .....	12
Art. 16 - <i>Zona D2 - Insediamenti artigianali e commerciali</i> .....	13
Art. 17 - <i>Zona D3 - Aree per attività alberghiere, direzionali, commerciali, culturali, assistenziali, sanitarie, sportive, parcheggi multipiano</i> .....	13
Art. 18 - <i>Zona D4 - Aree per attività alberghiere e/o commerciali</i> .....	14
Art. 19 - <i>Zona D5 - Aree per attrezzature per il turismo (camping, ostelli, villaggi turistici, colonie, etc.)</i> .....	14
Art. 20 - <i>Impianti di distribuzione carburanti</i> .....	15
Art. 21 - <i>Zona E - Aree agricole</i> .....	15
Art. 22 - <i>Servizi della residenza</i> .....	16
Art. 23 - <i>Zona F - Attrezzature e servizi di interesse generale</i> .....	17
Art. 24 - <i>Nuova viabilità extraurbana e verde stradale</i> .....	18
Art. 25 - <i>Vincoli e fasce di rispetto</i> .....	19
Art. 26 - <i>Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare</i> .....	20
Art. 27 - <i>Aree di tutela ambientale</i> .....	21
<b>TITOLO IV - NORME RELATIVE AL COMMERCIO</b> .....	21
Art. 28 - <i>Norme e principi generali</i> .....	21
Art. 29 - <i>Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali</i> .....	22
Art. 30 - <i>Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali</i> .....	22
Art. 31 - <i>Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali</i> .....	23
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</b> .....	24
Art. 32 - <i>Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni</i> .....	24
Art. 33 - <i>Misure di salvaguardia</i> .....	25

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1*****Ambito territoriale di applicazione del PRG***

1. Il presente Piano Regolatore Generale disciplina tutto il territorio comunale di Balestrate 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 Balestrate, di seguito denominato PRG, è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione Generale
  - Dimensionamento
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Regolamento Edilizio
  - Tav. A1 – Schema regionale scala 350.000
  - Tav. B1 – Stato di fatto e vincoli scala 1:10.000
  - Tav. B2 – Stato di fatto - P.A.I. Rischio e pericolosità geomorfologica scala 1:10.000
  - Tav. B3 – Stato di fatto - P.A.I. Rischio e pericolosità idraulica scala 1:10.000
  - Tav. B4 – Stato di fatto - Vincolo idrogeologico e aeroportuale scala 1:10.000
  - Tav. C1/3 – Stato di fatto, vincoli e PAI scala 1:2.000
  - Tav. D1 – Zonizzazione del territorio comunale scala 1:10.000
  - Tav. E1/3 – Zonizzazione del centro abitato scala 1:2.000
  - Tav. F1 – Computo delle attrezzature e dei servizi scala 1:4.000
2. Costituiscono inoltre allegati al piano:
  - lo studio agricolo-forestale;
  - lo studio geologico.
3. Fra i diversi elaborati grafici prevalgono quelli a scala di maggiore dettaglio.
4. In caso di contrasto, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle contenute negli elaborati grafici.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TITOLO II****ATTUAZIONE DEL PRG****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 in quelli 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 o titoli equivalenti/sostitutivi definiti da eventuali successive modifiche normative.

**TITOLO III****ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Art. 4*****Classificazione delle zone territoriali omogenee***

1. Il PRG suddivide il territorio comunale di Balestrate nelle seguenti zone e ambiti che risultano delimitati negli elaborati alle scale 1/10.000 e 1/2000:
  - a) zone A;
  - b) zone B, distinte nelle sottozone B1, B2 e BS;
  - c) zone C, distinte nelle sottozone C1, C2 e CTS;
  - d) zone D distinte nelle sottozone D1, D2, D3, D4 e D5;
  - e) zone E;
  - 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. 5*****Destinazione d'uso delle zone***

1. Le zone residenziali A, B1, B2, C1 e C2 sono destinate prevalentemente alla residenza stabile con le relative urbanizzazioni primarie e i servizi ad essa direttamente connessi.
2. Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali zone, salvo quanto di seguito 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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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. La zona CTS è destinata prevalentemente alla residenza stagionale e agli insediamenti alberghieri, in esse sono consentite le attività specificate nella relativa Prescrizione Esecutiva.
4. Le zone D sono destinate alle attività produttive specificate nei successivi articoli.
5. La zona E è destinata 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.
7. Tali spazi possono essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ovvero anche in aree esterne al lotto, da asservire a mezzo di atto da trascrivere a spese e cura del richiedente la concessione.
8. In quest'ultimo caso l'area asservita esterna al lotto non contribuisce alla determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici di zona.

**Art. 6****Zona A – Centro Storico**

1. Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati o edifici che rivestono carattere di particolare pregio storico, architettonico, ambientale, o panoramico e delle aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti di esse.
2. Gli interventi sulle unità edilizie esistenti all'interno della zona A possono essere autorizzati dopo l'approvazione dello Studio di dettaglio prescritto dall'art. 3 della L.R. n. 13 del 07 luglio 2015. Nelle more della approvazione dello Studio sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che, comunque, dovranno previamente acquisire la autorizzazione della Soprintendenza.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. La sistemazione e l'arredo degli spazi urbani nell'ambito della zona A devono essere oggetto di un progetto unitario, che deve riguardare le pavimentazioni, la pubblica illuminazione, le targhe toponomastiche, il verde urbano, da redigere sulla base delle indicazioni e dei criteri metodologici appresso specificati:
- a) 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;
  - b) 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;
  - c) in ogni caso le nuove pavimentazioni possono essere realizzate, anche per stralci, sulla base di una progettazione unitaria estesa all'intero centro storico;
  - d) l'impianto d'illuminazione pubblica va ripristinato inserendo i nuovi apparecchi illuminanti secondo modi e caratteristiche che si accordino con la configurazione dell'ambiente urbano recuperando nella memoria gli elementi originari;
  - e) ogni inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali;
  - f) 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;
  - g) 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 e diversamente abili;
  - h) l'arredo urbano mobile, come ad esempio attrezzature commerciali leggere (chioschi, bancarelle, ecc...), attrezzature per il tempo libero (giochi per i bambini, ecc...), deve rispondere ad un effettivo criterio di mobilità per poter far fronte a possibili variazioni delle destinazioni d'uso e deve inserirsi correttamente per forma e materiali nel contesto ambientale di riferimento;
  - i) in particolare è consentita l'installazione negli spazi pubblici di strutture a servizio delle attività commerciali e degli esercizi pubblici, quali bar, ristoranti, pub, alberghi e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni al fine di garantire:
    - il libero transito pedonale e degli eventuali mezzi di soccorso;
    - l'accesso agli esercizi commerciali contigui;
    - una immagine unitaria dell'ambiente urbano, anche nella diversità formale ed estetica delle strutture che in esso sono inserite;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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.
4. Il suddetto arredo è suscettibile di autorizzazione previa concessione di suolo pubblico (marciapiedi o strada) le autorizzazioni esistenti, ai fini del rinnovo, devono conformarsi alle regole di cui sopra.
5. Devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, i seguenti elementi:
- a) le edicole votive, gli scalini in muratura di raccordo tra il piano stradale e quello di calpestio delle abitazioni, i paracarri, le soglie in pietra, che contribuiscono a caratterizzare significativamente l'ambiente urbano del centro antico;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) 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.
  - e) sono comunque da escludersi muretti continui in cemento armato;
  - f) 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;
  - g) vanno conservate, integrate e ripristinate ove mancanti le targhe stradali ed i numeri civici, secondo un progetto unitario;
  - h) il progetto di arredo urbano dovrà infine riguardare il verde e le alberature stradali, per le quali dovranno essere utilizzate di preferenza essenze locali.
6. 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:
- a) 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);

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) 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.1,00 e devono essere rivestiti in pietra naturale;
- c) 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;
- d) sono consentite limitate variazioni delle quote del terreno in relazione alle nuove sistemazioni delle aree edificate adiacenti ed ai nuovi percorsi pedonali e veicolari;
- e) 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;
- f) 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.;
- g) è 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;
- h) è consentita la costruzione di elementi di arredo fisso quali fontane, panchine ecc..., la cui forma, collocazione e materiali siano congruenti con le forme ed i materiali degli arredi e del contesto ambientale circostante, nonché con le specificità dell'uso.

**Art. 6 bis*****Emergenze architettoniche, Edilizia Storica e Beni Isolati esterni alla Zona A***

1. Negli edifici individuati come "emergenze architettoniche" o come "edilizia storica" dal Parere della Soprintendenza prot. 8479 del 30/04/2021, pur mantenendosi la destinazione di Zona, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero e restauro.
2. Nei beni isolati ricadenti all'interno del territorio extraurbano, individuati dal medesimo Parere della Soprintendenza di cui al c.1, sono ammessi solo interventi di conservazione e recupero.

**Art. 7****Zone B**

1. Sono classificate zone B le parti del territorio comunale che hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett. b) del D.M. 2.4.1968.
2. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, BS/BS\*.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. Nelle zone B1 e B2 è ammessa l'attuazione per singole concessioni edilizie 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.
4. 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.
5. Poiché il PRG prevede tutte le attrezzature e i servizi di cui al DM 1444/68, in tutte le zone B le nuove edificazioni su lotti liberi devono monetizzare sia gli oneri delle urbanizzazioni secondarie che quelli delle urbanizzazioni primarie.

**Art. 8*****Zone B1 – Edilizia residenziale 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 prescrizioni appresso specificate.
3. In relazione al disposto dell'art. 28 della LR n. 21 del 26 maggio 1973, modificato dall'art. 21 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978 i parametri urbanistici sono i seguenti:
  - 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. 11 con non più di tre piani fuori terra;
  - c) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - d) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
  - e) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10;
  - f) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
4. Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 i parametri urbanistici sono i seguenti:
  - a) la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;
  - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
- d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50;
- e) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
- f) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
- g) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10;
- h) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

**Art. 9****Zone B2 – Edilizia residenziale urbana 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 nel rispetto delle prescrizioni appresso specificate.
3. In relazione al disposto dell'art. 28 della LR n. 21 del 26 maggio 1973, modificato dall'art. 21 della L.R. n. 71 del 27 dicembre 1978 i parametri urbanistici sono i seguenti:
  - 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. 11 con non più di tre piani fuori terra;
  - c) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - d) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
  - e) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10;
  - f) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.
4. Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 i parametri urbanistici sono i seguenti:
  - a) la densità fondiaria massima è stabilita in 2,50 mc/mq;
  - b) l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra;
  - c) l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è eguale o minore a ml 6,50;
  - d) può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50.
  - e) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - f) è consentito costruire in aderenza o a confine con diritto di prevenzione;
  - g) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- h) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

**Art. 10****Zone BS/BS\* – Edilizia stagionale**

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, dove però è prevalente la residenza stagionale.
2. In queste zone è prescritta la pianificazione unitaria di riqualificazione e completamento di iniziativa pubblica, estesa ad ogni singola perimetrazione individuata negli elaborati grafici e secondo i seguenti parametri:
  - a) indice territoriale mc/mq 1,50;
  - b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
  - c) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - e) è consentito costruire in aderenza o a confine;
  - f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
  - 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 dalle disposizioni normative vigenti.
3. Le parti di tali zone contraddistinte con il simbolo BS\* sono soggette alle limitazioni del PAI.

**Art. 11****Zone C**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali (anche stagionali e alberghieri) ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono 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 e CTS.
3. L'edificazione nelle zone C è subordinata di norma all'approvazione di un piano attuativo salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona.
4. Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica e di quelle destinate all'attraversamento carrabile o ferroviario, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi nei quali scorrono, anche con regime stagionale, acque pubbliche, delle quantità stabilite dagli artt. 93 e segg. del R.D. n. 523 del 25/07/1904. Ai fini della individuazione del limite esterno degli argini va fatto riferimento al limite catastale delle acque pubbliche.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art.12****Zone C1**

1. Comprende parti di territorio già in parte interessate da insediamenti abitativi ma prive dei requisiti propri delle zone B di cui al D.I. 2 aprile 1968 n°1444.
2. Per questa zona il piano prevede la redazione di una Prescrizione Esecutiva con i seguenti parametri urbanistici:
  - a) indice territoriale mc/mq 1,20;
  - b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
  - c) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - e) è consentito costruire in aderenza o a confine;
  - f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
  - 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 dalle disposizioni normative vigenti.
3. Nelle more della redazione e approvazione della Prescrizione Esecutiva sugli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 13****Zone C2/C2\***

1. Comprende parti di territorio in parte interessate da radi insediamenti abitativi ma prive dei requisiti propri delle zone B di cui al D.I. 2 aprile 1968 n°1444.
2. Per alcune di queste zone il piano prevede la redazione di una Prescrizione Esecutiva con i parametri urbanistici appresso specificati. Sugli edifici esistenti all'interno della Prescrizione Esecutiva è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Le rimanenti aree sono quasi tutte dotate delle opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognante, rete idrica, e rete di illuminazione) e il PRG prevede in sede propria tutte le attrezzature da standard, pertanto, per lotti di terreno di limitata estensione può essere rilasciata concessione edilizia diretta per un unico edificio purchè siano esistenti o previste le urbanizzazioni primarie essenziali e la monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie. In tutti gli altri casi è necessario il piano di lottizzazione sempre con monetizzazione totale delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
4. Sia per le concessioni edilizie che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
  - a) indice fondiario mc/mq 0,60 (nei piani di lottizzazione l'indice fondiario è riferito ad ogni singolo edificio e alle sue aree pertinenziali con l'esclusione delle parti comuni);
  - b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
  - c) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- e) non è consentito costruire in aderenza o a confine;
  - f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
  - g) tipologia edilizia ammessa: case unifamiliari o bifamiliari;
  - h) 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.
5. Le porzioni di tali zone contraddistinte con il simbolo C2\* sono soggette alle limitazioni PAI.

**Art.13 bis****Zone CS – Edilizia Stagionale**

1. Le aree classificate come Zona CS sono destinate prevalentemente ad insediamenti abitativi di carattere stagionale;
2. Alle aree CS si assegna un indice territoriale massimo pari a 0,3 mc/mq
3. Sia per gli interventi diretti (se ne ricorrano le condizioni di legge) che per i piani di lottizzazione, all'interno dei lotti edificabili devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
  - a) altezza massima 6,5 m
  - b) indice massimo di copertura 20%
  - c) superficie da destinare a parcheggio privato: 1/10 della cubatura
  - d) distacchi minimi dai confini 5 m
  - e) distanze tra pareti finestrate: non inferiore a 10 m
  - f) distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a 5 m e comunque non inferiore alla misura stabilita per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti.

**Art. 14****Zone CTS – Aree per edilizia stagionale e alberghiera**

1. Comprende le parti del territorio già interessate da insediamenti abitativi a carattere stagionale ad ovest del centro abitato. In essa è consentita sia l'edilizia stagionale che quella alberghiera.
2. Questa zona è interamente normata da Prescrizione Esecutiva e nelle more della sua approvazione è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

**Art 14 bis****Zona DC - Insediamenti ad uso promiscuo/commerciale e residenziale**

1. Le aree classificate come Zona DC sono ubicate in c/da Piano di Tresca e sono destinate ad uso promiscuo residenziale e commerciale.
2. L'attività edilizia è subordinata a piano di lottizzazione che dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - a) indice fondiario 2 (mc/mq)
  - b) lotto minimo 500 (mq)
  - c) altezza massima 8 (m)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) rapporto di copertura: non superiore al 50% del lotto
- e) volumi destinati alla residenza: non superiori al 30% del volume realizzato
- f) distanza minima tra fabbricati 10 (m)
- g) distanza minima dal confine 5 (m)
- h) Oltre alla viabilità il piano di lottizzazione dovrà prevedere la cessione, o la monetizzazione, di aree pubbliche nella misura di 7 mq per abitante insediato e di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda adibita ad uso commerciale di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

**Art. 15*****Zone D1 – Insediamenti commerciali e artigianali (non molesti)***

1. Le aree classificate come zona D1 sono destinate ad attività commerciali e/o ad attività artigianali compatibili con la residenza.
2. Di norma si opera con piano di lottizzazione, tuttavia per singolo insediamento e per un unico edificio principale ed eventuali corpi accessori si può operare con concessione edilizia diretta purchè siano presenti o previste le opere di urbanizzazione primarie essenziali.
3. Sia per le concessioni edilizie che per i piani di lottizzazione i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
  - a) indice fondiario mc/mq 2,00;
  - b) altezza massima totale di ml. 8,00 fuori terra (sono consentite altezze superiori se tecnicamente motivate);
  - c) rapporto di copertura 40%;
  - d) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
  - e) la superficie da destinare a parcheggio privato è quella prescritta dal comma 2 dell'art. 5 del DM 1444/68 e dalla L. 122/89 e s.m.i.;
  - f) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - g) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
  - h) non è consentito costruire in aderenza o a confine.
4. Nel caso di singola concessione è consentita, in luogo della cessione, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità del 10% della superficie del lotto di cui alla precedente lettera d).
5. 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.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 16*****Zone D2 – Insediamenti artigianali e commerciali***

1. Le aree classificate come zona D2 sono ubicate a sud del territorio comunale nella parte più prossima allo svincolo autostradale e sono destinate ad attività artigianali e/o commerciali.
2. Il PRG prevede una zona D2 lungo la SP 17 da sottoporre a Prescrizione Esecutiva, e in questa area non sono consentiti singoli insediamenti in variante.
3. I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
  - a) indice fondiario mc/mq 2,00;
  - b) altezza massima totale di ml. 8,00 fuori terra (sono consentite altezze superiori se tecnicamente motivate);
  - c) rapporto di copertura 40%;
  - d) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
  - e) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - f) non è consentito costruire in aderenza o a confine.
4. Le altre aree artigianali esistenti classificate come zona D2 sono anche soggette alle superiori disposizioni.

**Art. 17*****Zone D3 – Aree per attività alberghiere, direzionali, commerciali, culturali, assistenziali, sanitarie, sportive, parcheggi multipiano***

1. Le aree classificate come zona D3 sono soggette ad intervento unitario con concessione edilizia.
2. In esse sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) attività alberghiere;
  - b) direzionali;
  - c) commerciali;
  - d) assistenziali;
  - e) sanitarie;
  - f) sportive;
  - g) parcheggi multipiano.
3. I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
  - a) indice fondiario mc/mq 5,00;
  - b) altezza massima totale di ml. 14,00 fuori terra;
  - c) rapporto di copertura 40%;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
- e) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
- f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
- g) non è consentito costruire in aderenza o a confine.

**Art. 18*****Zone D4 – Aree per attività alberghiere e/o commerciali***

1. Le aree classificate come zona D4 sono soggette ad intervento unitario con concessione edilizia.
2. In esse è consentita sia la l'attività alberghiera che quella commerciale.
3. I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:
  - a) indice fondiario mc/mq 3,00;
  - b) altezza massima totale di ml. 11,00 fuori terra;
  - c) almeno il 10% dell'area interessata all'insediamento deve essere destinato a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68;
  - d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
  - e) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
  - f) non è consentito costruire in aderenza o a confine.

**Art. 19*****Zone D5 - Aree per attrezzature per il turismo (camping, ostelli, villaggi turistici, colonie, etc.)***

1. Si tratta di aree da destinare a strutture al servizio del turismo come camping, maneggi, ristoranti, bar o discoteche, o altro tipo di attività che possa svolgersi all'aperto o riutilizzando le strutture già esistenti.
2. Sono permesse la realizzazione di pavimentazioni in terra battuta e pietra locale, elementi di arredo e di illuminazione, elementi come steccati, box per cavalli, tettoie, servizi igienici se realizzati con materiali idonei all'armonia del luogo (legno, pietrame a secco, strutture metalliche leggere, coperture con coppi siciliani).
3. In mancanza di vincoli specifici, sono permessi il riuso e la conversione delle strutture esistenti, con ampliamenti fino al 20% del volume preesistente e comunque entro i limiti appresso specificati.
  - a) si opera con progetto unitario per ogni singola zona;
  - b) si opera con concessione edilizia diretta con monetizzazione degli oneri;
  - c) indice fondiario 0,30 mc/mq;
  - d) è consentito un solo piano fuori terra con un'altezza massima di m. 4,50;
  - e) Almeno il 30% delle aree devono essere destinate a verde con piantumazione di essenze di medio ed alto fusto, ed il 10% deve essere vincolato a parcheggio.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Non è consentita la variazione di destinazione d'uso che non sia compatibile con le attività di servizio al turismo.

**Art. 20*****Impianti di distribuzione carburanti***

1. Le aree per impianti di distribuzione di carburanti sono normate dalla L.R. n. 97/82.
2. In essa sono ammesse edicole e chioschi con i seguenti parametri:
  - a) rapporto di copertura massimo 20%;
  - b) altezza massima 4,00.
3. Sono ammesse attività di servizio ai veicoli e ai viandanti quali negozi specialistici per accessori autovetture, bar, tavola calda, edicole giornali.

**Art. 21*****Zona 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 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 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 5 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.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

8. Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché nel complesso tutti gli edifici non superino il rapporto di copertura pari ad 1/60 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq. 100. Con l'utilizzo del parametro di 1/60 si intende vincolata la parte di superficie che è servita a determinare la cubatura per i manufatti edilizi. Per i lotti per i quali non viene utilizzato il parametro di 1/60, è ammessa, oltre alla costruzione di edifici abitativi, la costruzione di pertinenze dell'edificio stesso nella misura non superiore a mq. 20. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.
9. Sono consentiti 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 zona E, purché siano trascorsi almeno 10 anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;
10. Sono consentite 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.
11. Appartengono alla zona E tutte le porzioni di territorio catastalmente appartenenti al comune di Balestrate ma risultanti esterne al confine comunale riportato dalla aerofotogrammetria.

**Art. 22*****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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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 o 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.
  8. I servizi residenziali e le attrezzature di interesse generale, possono essere progettati, realizzati e gestiti da enti pubblici ovvero anche da privati (cooperative, associazioni, imprese, società, artigiani, singoli).
  9. 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.
  10. 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.
  11. Nelle aree vincolate dal PRG per servizi ed attrezzature, nelle more della realizzazione dell'opera, possono consentirsi, oltre le attività agricole di coltivazione del terreno, la realizzazione di vivai e le attività di commercializzazione di prodotti vivaistici ed ortofrutticoli, nonché la realizzazione di parcheggi alberati privati, purchè pavimentati con materiali discontinui e permeabili.
  12. L'autorizzazione per tali opere è rilasciata a titolo precario, per un periodo non superiore ad un anno, eventualmente rinnovabile, dietro sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo.
  13. Non può essere autorizzata in tali zone la realizzazione di manufatti edilizi né stabili né precari ad eccezione di piccoli impianti mobili strettamente necessari per lo svolgimento della attività ammessa. Nella autorizzazione dovranno comunque specificarsi gli accorgimenti da adottare a tutela del decoro urbano.

**Art. 23*****Zone 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.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 - Area Portuale
  - F3 - Depuratore
  - F4 - Parcheggi di interesse generale – E' ammessa la possibilità di intervento privato convenzionato e nel quale si consenta la realizzazione di un piano interrato di parcheggi in modo da potere utilizzare un livello per uso pubblico ed uno per uso privato
  - F5 - Area per istruzione superiore - All'interno di tale zona è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla istruzione superiore di qualsiasi tipo ed alle infrastrutture connesse, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 2,50 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze devono comunque essere rispettate le norme tecniche specifiche per tali categorie di scuola.
  - F6 - Stazione ferroviaria
  - F7 – Parco urbano
5. Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna zona F negli elaborati di zonizzazione hanno generalmente valore prescrittivo tuttavia, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, possono essere variate senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

**Art. 24*****Nuova viabilità extraurbana e verde stradale***

1. I tracciati di progetto delle nuove strade extraurbane 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, ancorchè 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.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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.

**Art. 25*****Vincoli e fasce di rispetto***

1. Nelle zone e nelle fasce di rispetto la linea di demarcazione assume il significato di linea di ritiro oltre la quale qualsiasi costruzione non può essere posizionata o linea di demarcazione che individua uno specifico vincolo.
2. Quando un terreno ricade in parte all'interno di una zona o fascia di rispetto, tutta la superficie del terreno rientra nel conteggio per la determinazione della cubatura e del rapporto di copertura della zona omogenea ove può localizzarsi l'intervento.
3. Tuttavia, anche quando non visualizzati negli elaborati di piano occorre tenere conto dei seguenti vincoli discendenti da leggi:
  - a) **Vincolo di tutela delle acque.** Attorno a ciascun pozzo e sorgente le cui acque siano destinate al consumo umano, ai sensi del D.P.R.S. 24 maggio 1988, n.236, va prevista una fascia di tutela assoluta di m.10, da recintare opportunamente, ed una ulteriore fascia di rispetto, di m. 200 di raggio, nella quale sono vietate le attività elencate nell'art. 2 del D.P.R.S. sopracitato.
  - b) **Vincolo di elettrodotti.** Ai lati delle linee aeree esterne esistenti aventi tensione nominale superiore a 132 KV, al fine di limitare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici negli insediamenti abitativi, in attuazione del D.P.C.M. 23 aprile 1992 e succ. mod., va prevista una fascia di arretramento delle costruzioni adibite ad abitazione o nelle quali comunque si svolgano attività che comportano tempi di permanenza prolungati, di ampiezza pari a quella stabilita, per ciascuna tensione nominale, dalla norma soprarichiamata.
  - c) **Fasce di rispetto stradali.** Nelle aree contermini alle strade pubbliche esistenti e previste si applicano, nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal PRG, le fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.
  - d) **Vincolo paesaggistico.** Nella parte di territorio comunale assoggettato al vincolo paesaggistico di cui al Codice dei BB.CC.AA., nelle more della approvazione del Piano Territoriale Paesistico, l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG sono subordinati alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
  - e) **Vincolo idrogeologico.** Nelle parti del territorio comunale assoggettate al vincolo di cui al R. D. 3267/1923 l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal Piano è subordinata alla acquisizione dello

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

specifico nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

- f) **Vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto.** Ai lati delle condutture in pressione che attraversano il territorio comunale è istituita una fascia di protezione di larghezza minima di m. 1,50 per parte dall'asse della tubazione.
- g) **Aree individuate dal PAI:** Nelle porzioni di zone territoriali omogenee ricadenti in ambiti di pericolosità e/o rischio geomorfologico e/o idraulico individuate dal PAI sono ammessi solo gli interventi e le trasformazioni che il PAI contempla in relazione ai singoli livelli di rischio e pericolosità.
- h) **Vincoli discendenti dallo Studio Geologico a supporto della pianificazione.**
- Nelle porzioni di zone territoriali omogenee ricadenti in ambiti di pericolosità sismica indicati dallo Studio Geologico gli interventi e le trasformazioni sono ammessi entro i limiti, caratteristiche e modalità eventualmente indicati dallo stesso Studio Geologico.
  - Nelle zone territoriali omogenee ricadenti in ambiti di pericolosità e/o rischio geomorfologico indicati dallo Studio Geologico sono ammessi solo gli interventi e le trasformazioni corrispondenti al livello di rischio e/o pericolosità individuati dallo stesso Studio Geologico ai sensi del PAI. Nel caso in cui, per le stesse aree, il PAI indichi livelli di rischio e/o pericolosità superiori a quelli indicati dallo Studio Geologico prevalgono i livelli indicati dal PAI.
  - Le porzioni di territorio ricadenti all'interno della fascia di rispetto della falesia sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. La eliminazione di porzioni della fascia di rispetto e del relativo vincolo di inedificabilità costituisce variante urbanistica da potersi effettuare solo a seguito della realizzazione di interventi di consolidamento e/o di messa in sicurezza dei corrispondenti tratti di falesia.
- Il PRG riporta con tratteggio blu i tratti di falesia in corrispondenza dei quali sono già stati effettuati gli interventi di consolidamento e/o di messa in sicurezza.
- i) **Distanze dalle sponde o dagli argini dei corsi d'acqua**
- ai sensi della lett. f. art. 96 del RD 523/1904 è vietata la realizzazione di edifici e scavi entro 10 metri dai corsi d'acqua, calcolati dal piede esterno degli argini o delle sponde degli alvei appartenenti al demanio fluviale.

**Art. 26*****Ambiti destinati alla diretta fruizione del mare***

1. Sono le parti del territorio comunale, per lo più comprese entro i 150 metri dalla linea di battigia, destinate alla fruizione del mare. All'interno della fascia di 150 m. dal mare il PRG individua una zona denominata "arenile" dove sono consentite esclusivamente attività strettamente legate alla balneazione escludendo qualsiasi tipo di attività edificatoria permanente.
2. Entro la fascia di 150 m. dal mare il PRG individua l'area del Demanio Marittimo da sottoporre a Piano di Utilizzo di iniziativa pubblica (P.U.D.M.).
3. La rimanente parte è soggetta a Piano di Utilizzo di iniziativa privata.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4. Nelle aree di cui al comma precedente le attività e gli elementi permessi sono, a titolo esemplificativo, posteggi, chioschi per punti di ristoro e relativi spazi ombreggiati, strutture per rimessaggio barche, per elioterapia, ecc.
5. Il rapporto di copertura per le strutture precarie non può superare il 5%, per una estensione massima di mq 50 e un'altezza massima di ml 4,00.

**Art. 27**  
**Aree di tutela ambientale**

1. Sono le parti del territorio nelle quali, in relazione alle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche e ambientali, vanno perseguiti obiettivi di tutela.
2. Sugli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e la demolizione con o senza ricostruzione.
3. Sono consentite nuove costruzioni destinate alla residenza e/o a servizio del fondo agricolo secondo un indice di densità fondiaria, complessivo per le due destinazioni ammesse, non superiore a 0,03 mc/mq.
4. Per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti vanno rispettati i seguenti parametri:
  - a) altezza massima 7 m
  - b) distacco dai confini 5 m
  - c) distacco da altri fabbricati 10 m
5. La nuova edificazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia singola.
6. Non sono consentiti:
  - a) trasferimento di volumetria tra aree agricole;
  - b) la realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli ed allo sfruttamento di risorse naturali .

**TITOLO IV**  
**NORME RELATIVE AL COMMERCIO**

**Art. 28**  
**Norme e principi generali**

1. L'apertura di un esercizio commerciale di vendita al dettaglio, appartenente a qualunque tipologia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle disposizioni contenute nel presente Titolo nonché alle disposizioni della L.R. 22.12.1999, n. 28 e del D.P.R.S. 11.07.2000 e succ. mod. ed integr.
2. L'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.
3. L'Amministrazione Comunale garantisce il contemperamento di tale diritto con le esigenze del pubblico interesse e con il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 nel rispetto delle Direttive contenute nel D.P.R.S. 11.07.2000.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 29*****Destinazioni urbanistiche per le attività commerciali***

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio, nell'ambito del territorio comunale, è ammesso nelle zone a prevalente destinazione d'uso residenziale - A, B e C.
2. In esse è consentita la localizzazione di esercizi di vicinato, mercati coperti, centri commerciali locali urbani e di medie strutture di vendita, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati per ciascuna zona e di quanto specificato negli articoli successivi.
3. Nelle Zone Territoriali Omogenee D è consentito l'insediamento di medie strutture, nonché di centri commerciali, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nello strumento urbanistico e di quanto specificato negli articoli successivi. Nelle zone D l'insediamento di esercizi di vicinato è consentito solo se all'interno di centri commerciali, ovvero se complementare ad altre attività produttive.
4. Al di fuori delle zone così come sopra indicate non sono consentiti insediamenti stabili di esercizi commerciali al dettaglio. Sono fatte comunque salve le disposizioni riguardanti l'attività agrituristica, in base alle quali può essere svolta attività di vendita di prodotti, alimentari e non, nell'ambito di aziende agrituristiche.

**Art. 30*****Dotazione di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali***

1. Per l'apertura di esercizi commerciali di vendita devono 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 mq per ogni 10 mc dell'edificio destinato all'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;
  - 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:
  - i) 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;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- j) 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. (cassato in accoglimento di varie osservazioni).
  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.
  8. La dotazione di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali di uso comune ricadenti nelle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale e all'interno del centro urbano può essere oggetto di monetizzazione alle condizioni e secondo le procedure previste dal "*Regolamento Comunale per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali a servizio delle attività commerciali ricadenti nelle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale e ricadenti all'interno del Centro Urbano ex art. 16 Dprs 11 luglio 2000*", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°25 del 07/06/2018.

**Art. 31*****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 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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 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), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
  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.

## TITOLO V

### NORME TRANSITORIE

#### Art. 32

##### ***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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

approvati alla data di adozione del Piano, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro i termini della relativa convenzione.

**Art. 33*****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 di tali norme è obbligato a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione che si riferiscano ad opere e manufatti contrastanti con quanto previsto per la stessa zona dal piano adottato.