

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

INDICE GENERALE

	I. DISPOSIZIONI GENERALI	Pag. 3
articolo	1. Finalità delle norme	Pag. 3
articolo	2. Norme generali	Pag. 4
articolo	3. Trasformazione edilizia ed urbanistica	Pag. 4
articolo	4. Parametri urbanistici	Pag. 5
articolo	5. Parcheggi privati	Pag. 7
articolo	6. Applicazione dei parametri urbanistici	Pag. 7
articolo	7. Distanze ed altezze	Pag. 8
	II. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Pag. 11
articolo	8. Divisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee	Pag. 11
articolo	9. Zone per residenze e servizi	Pag. 12
articolo	10. Zona A, norme generali	Pag. 12
articolo	11. Zona A, norme di tutela dei valori culturali e storico-ambientali del urbano	13
articolo	12. Zona A, prescrizioni edilizie	Pag. 15
articolo	13. Zona A, categorie d'intervento e formazione dei piani attuativi	Pag. 17
articolo	14. Zona A , articolazione in sottozone	Pag. 21
articolo	15. Zona B	Pag. 23
articolo	16. Zona C	Pag. 24
articolo	17. Zona D	Pag. 33
articolo	18. Zone Agricole	Pag. 41
articolo	19. Zona E1, agricole protette	Pag. 43
articolo	20. Zona E2, agricole normali	Pag. 45
articolo	21. Norme di salvaguardia ambientale e regime di utilizzazione del suolo	Pag. 46
articolo	22. Salvaguardia del verde e delle alberature	Pag. 47
articolo	23. Interventi preventivi per la difesa del suolo	Pag. 48
articolo	24. Zona F attrezzature d'interesse generale	Pag. 48
articolo	25. Zone pubbliche d'interesse generale (aree per standards)	Pag. 50
articolo	26. Zone per la viabilità	Pag. 51
articolo	27. Aree sottoposte a vincolo	Pag. 51
articolo	28. Zone a vincolo speciale	Pag. 52
articolo	29. Parco archeologico ed aree archeologiche	Pag. 53
articolo	30. Argini dei corsi d'acqua	Pag. 53
articolo	31. Argini marini ed arenili	Pag. 54
articolo	32. Verde di salvaguardia e servizi alla balneazione	Pag. 54
	III. ATTUAZIONE DEL P.R.G.	Pag. 55
articolo	33. Modalità di attuazione	Pag. 55
articolo	34. Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento	Pag. 56
articolo	35. Costruzioni provvisorie	Pag. 57
articolo	36. Zone sottoposte a Progetto di Riqualificazione Urbanistica	Pag. 58
articolo	37. Revisione delle lottizzazioni approvate	Pag. 58

articolo	38.	Aree sottoposte a Progetto Unitario	Pag.	59
articolo	39.	Aree miste, agricolo-residenziali, attuazione attraverso i comparti	Pag.	59
articolo	40.	Strumenti urbanistici particolareggiati	Pag.	60
articolo	41.	Piano particolareggiato	Pag.	60
articolo	42.	Piani attuativi d'iniziativa pubblica	Pag.	60
articolo	43.	Piani di lottizzazione convenzionata	Pag.	61
articolo	44.	Contenuto della convenzione	Pag.	61
articolo	45.	Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	Pag.	62
articolo	46.	Validità delle autorizzazioni a lottizzare e penalità per inadempienze del proprietario	Pag.	62
articolo	47.	Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione	Pag.	62
articolo	48.	Opere di urbanizzazione e dotazione di standards	Pag.	63
articolo	49.	Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia	Pag.	63

I. DISPOSIZIONI GENERALI

art. I. Finalità delle norme

Le presenti norme disciplinano ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale, redatto in base agli articoli 7, 8, 10 della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi del Capo III della Legge del 28 febbraio 1985 n.47, relativo al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale, oltre alle presenti norme, le tavole e gli elaborati di seguito indicati:

A. Stato di fatto

A.1.1.Inquadramento territoriale: area istmica di Catanzaro, collegamenti principali, scala 1:50.000

A.1.2.Inquadramento territoriale: nuclei abitati, collegamenti principali, scala 1:25.000

A.2. Vincoli e zone di rispetto esistenti: circolare ASS.A.T. n.1/89, scala 1:10.000

A.3.1.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Zona agricola, campo sportivo, Muzzani, scala 1:5.000

A.3.2.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Zona agricola Fiumarella, Monte Pignatarello, scala 1:5.000

A.3.3.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Roccelletta, Difesa, scala 1:5.000

A.3.4.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Borgia capoluogo, Pellegrina, scala 1:5.000

A.3.5.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Vallo, Don Antonio, scala 1:5.000

A.3.6.Insedimenti esistenti, consistenza edilizia, aree pubbliche e servizi. Roccelletta, Laganusa, le Roccelle, Roccelletta Piccola, Canonici, Vallo, scala 1:5.000

P. Elaborati di progetto

P.1. Rete infrastrutturale, tutela delle aree agricole ed utilizzazione del suolo, scala 1:10.000

P.2.1.Zone territoriali omogenee. Campo Sportivo, Muzzani, scala 1: 5000

P.2.2.Zone territoriali omogenee. Zona agricola - Fiumarella, Monte Pignatarello, scala 1: 5.000

P.2.3.Zone territoriali omogenee. Roccelletta, Difesa, scala 1: 5.000

P.2.4.Zone territoriali omogenee. Borgia Centro Urbano, Pellegrina, scala 1: 5.000

P.2.5.Zone territoriali omogenee. Vallo, Don Antonio, scala 1: 5.00

P.2.6.Zone territoriali omogenee. Roccelletta, Laganusa, le Roccelle, Roccelletta Piccola, Canonici, Vallo, scala 1:5.000

P. 3. I. Zone sottoposte a progetto di riqualificazione urbanistica. Roccelletta, Fiume Corace scala 1:2.000

P.3.2.Zone sottoposte a progetto di riqualificazione urbanistica. Roccelletta, Case Donnici scala 1:2.000

P.3.3.Zone sottoposte a progetto di riqualificazione urbanistica. Laganusa scala 1: 2.000

- P.3.4.Zone sottoposte a progetto di riqualificazione urbanistica. Roccelletta Piccola, Canonici scala 1:2.000
- P.4.1.Centro Storico, Norme di tutela e categorie d'intervento. Zona AI, versante orientale, scala 1:500
- P.4.2.Centro Storico, Norme di tutela e categorie d'intervento. Zona AI, versante occidentale, scala 1:500
- P.4.3.Centro Storico, Norme di tutela e categorie d'intervento. Zona A2, Parco Archeologico, scala 1:500
- P.5. Relazione
- P.6. Norme Tecniche di attuazione
- P.7. Regolamento Edilizio

V. Elaborati di verifica

- V.1. Confronto del P.R.G. con lo strumento urbanistico vigente (V.P.DI F.) scala 1:10.000
- V.2.1.Confronto del P.R.G. con gli strumenti urbanistici dei Comuni limitrofi. Borgia centro urbano, scala 1:10.000
- V.2.2.Confronto del P.R.G. con gli strumenti urbanistici dei Comuni limitrofi. Marina di Borgia, scala 1:10.000
- V.3.1.Confronto tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Campo sportivo, Muzzani, scala 1:5.000
- V.3.2.Confronto tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Zona agricola, Fiumarella, Monte Pignatarello, scala 1:5.000
- V.3.3.Confronto, tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Roccelletta, Difesa, scala 1:5.000
- V. 3. 4. Confronto, tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Borgia Centro Urbano, scala 1:5.000
- V.3.5.Confronto, tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Vallo, Don Antonio scala 1:5.000
- V.3.6.Confronto tra lo studio geomorfologico ed il P.R.G.. Roccelletta, Laganusa, Le Roccelle, Roccelletta Piccola. Canonici scala 1:5.000
- V.4. Verifica degli standards urbanistici (le tabelle di verifica sono allegate al testo della Relazione per le varie parti dell'insediamento, si rimanda pertanto all'elaborato n.P.5.)
In caso di eventuali non corrispondenze delle indicazioni tra le tavole a diversa scala prevalgono le indicazioni delle tavole a scala più dettagliata.

Il Piano Regolatore Generale sarà in seguito indicato semplicemente come P.R.G.

Art. 2. Norme generali

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della legge del 28 gennaio 1977 n.10, la disciplina urbanistica del P.R.G., si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole e negli elaborati di cui all'art.1 delle presenti norme di attuazione.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale é soggetta oltre alla disciplina del P.R.G. - alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle altre norme e regolamenti in materia, in particolare alla legge che regola l'attività edilizia in zona sismica.

Art.3. Trasformazione edilizia ed urbanistica, opere di urbanizzazione

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, così come definite dall'ultimo comma del presente articolo al punto a), e gli interventi preventivi per la difesa del suolo, di cui al successivo art.23, ove richiesti. Tale trasformazione è invece possibile ove esistano le suddette opere e, almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio della concessione, oppure quando i richiedenti la trasformazione le realizzino a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali.

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria.

a) - Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade
- gli spazi di sosta ed i parcheggi
- le fognature e gli impianti di depurazione
- la rete di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e della forza motrice, del gas e del telefono
- la pubblica illuminazione di strade, slarghi, spazi pubblici e piazze
- il verde attrezzato di quartiere
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, al diretto servizio degli insediamenti.

b) - Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi
- gli spazi pubblici a verde
- gli spazi pubblici attrezzati per lo sport ed il tempo libero.

La quantità di superficie per opere di urbanizzazione viene determinata dalle localizzazioni fatte nelle tavole di piano o parametricamente dalle presenti norme di attuazione, in base alle tabelle in cui sono fissati i parametri urbanistici, relativamente ad ogni zona territoriale omogenea.

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, la quantità di superficie da riservare ad opere di urbanizzazione non può essere inferiore al valore determinato in base all'applicazione dei parametri di zona moltiplicati per le unità di popolazione teorica da insediare nell'area interessata dal piano attuativo.

Art. 4. Parametri urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione, nelle varie zone omogenee del territorio comunale, sono regolate dall'applicazione di parametri urbanistici, secondo le seguenti definizioni:

I. St = superficie territoriale :

è la superficie complessiva di un territorio interessato da vari interventi di attuazione del P.R.G. o comunque da una destinazione di zona omogenea.

Essa è comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per le urbanizzazioni, primarie e secondarie, secondo le successive definizioni, anche se non indicate nelle planimetrie del P.R.G. e da reperire in base ai parametri di zona per mezzo di strumenti urbanistici di attuazione.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti.

2. S_f = superficie fondiaria

è la superficie del lotto edificabile o, più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto di strade, spazi pubblici e aree per attrezzature sociali (standards urbanistici).

Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area, che risulta dalla superficie territoriale S_t deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e secondaria S_2 .

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano le unità minime di intervento.

3. S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di cui all'ultimo comma, punto a), del precedente art.3.

4. S_2 = superfici per opere di urbanizzazione secondaria

comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di cui all'ultimo comma, punto b), del precedente art.3.

5. S_m = superficie minima d'intervento

area minima richiesta per intervento edilizio diretto e per un intervento urbanistico attuativo; nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima insediativa indicata espressamente dalle planimetrie e/o parametricamente dalle norme di attuazione della zona omogenea.

6. I_t = indice di fabbricabilità territoriale

rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

7. I_f = indice di fabbricabilità fondiaria

rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria. Negli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'1° indice territoriale (I_t), il valore di I_f , indicato dal P.R.G., è da ritenersi indicativo in quanto funzione dell'incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. S_c = superficie coperta

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.-

9. R_c = rapporto di copertura

è il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni (S_c) e la superficie del lotto (S_f), indica la frazione di lotto coperto dalle costruzioni.

10. S_u = superficie utile

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi entro il profilo esterno delle pareti, al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

a) porticati di uso pubblico ;

b) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i volumi tecnici così come definiti dalle presenti norme;

c) le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai, le cantine, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio dell'immobile (tenditori, lavanderia) con le relative scale di accesso, se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40 e se ad uso esclusivo dei residenti;

d) le autorimesse, con i relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40;

e) i sottotetti non abitabili e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, non superi i due metri.

f) i sottotetti non abitabili e le soffitte la cui altezza nel punto più alto, non superi i due metri.

Nel computo della superficie utile sono compresi: f) i porticati pubblici e privati per la parte eccedente il 50% della superficie coperta;

g) i porticati di uso privato per la parte eccedente il 30% della superficie utile stessa;

h) gli ambienti di cui ai punti c) e d), se emergenti dal piano del terreno circostante oltre i metri 1,40;

i) i sottotetti e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, supera i due metri di altezza;

l) gli ambienti interrati agibili ed adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti c) e d) con permanenza anche discontinua delle persone.

11. H_p = altezza di piano di un fabbricato

è l'altezza del piano misurata dal pavimento all'intradosso del solaio che ne delimita il soffitto.

Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media delle altezze presenti. Nel caso di piano seminterrato le altezze vanno misurate come differenza di quota tra il terreno circostante l'edificio e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra; nel caso di terreno in pendenza l'altezza di piano è definita come media delle altezze misurate in corrispondenza dei vari fronti dell'edificio.

12. H_f = altezza di ciascun fronte di un fabbricato

è data dalla media delle altezze valutate: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte) all'estradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

13. H = altezza di un fabbricato

è pari alla media aritmetica delle altezze dei vari fronti (H_f). Sono esclusi dai limiti di altezza i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.

14. V = volume di un fabbricato

è la somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano per le relative altezze (H_p) incrementate dello spessore dei solai che ne costituiscono i soffitti. Dal calcolo del volume vanno esclusi i volumi tecnici così come definiti al successivo p.to 16.

15. V_m = volume massimo

nel caso di redazione di strumenti urbanistici attuativi, è il volume che può essere costruito su di un comparto applicando l'indice territoriale stabilito dal piano all'intera superficie territoriale del comparto; oppure è il volume che può essere costruito in una zona omogenea applicando l'indice territoriale all'intera superficie territoriale della zona; o che può essere costruito applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di un lotto, nel caso di rilascio di concessione edilizia per le zone direttamente attuative.

16. V_t = volumi tecnici di un fabbricato

sono gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico, di ventilazione, di condizionamento,) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato.

17. N = numero dei piani fuori terra

s'intendono fuori terra i piani emergenti dal livello della Sistemazione del terreno (piano del marciapiede, piano stradale, quota terreno sistemato) con esclusione del sottotetto se praticabile ma non abitabile.

Art. 5. Parcheggi privati

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione di un intero edificio, vanno individuati spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte dal presente articolo.

Per edifici prospicienti a piazze, slarghi, e/o zone di parcheggio pubblico, 1 ad esclusione di quelli a destinazione residenziale e di quelli prospicienti la viabilità statale e provinciale, è possibile rilasciare deroghe alle presenti disposizioni, previo parere degli uffici competenti e con delibera del Consiglio Comunale, purché venga accertata la dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e senza pregiudizio del traffico.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere ricavati nelle costruzioni interessate o nell'area scoperta di pertinenza, o in aree limitrofe ad esclusivo uso delle stesse, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; dovranno essere opportunamente segnalati con apposita segnaletica a cura e spese dell'interessato e secondo disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Le superfici per spazi di parcheggio dovranno essere reperite nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; nel caso di impianti all'aperto, ed in tutti i casi in cui è limitata la realizzazione di volumetrie rispetto alla capacità ricettiva effettiva dell'impianto, come cinema all'aperto, piste da ballo, attrezzature per lo svago e campi da gioco etc., le superfici vanno dimensionate nella misura non inferiore a 10 mq per ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso sono fatte salve le diverse disposizioni di eventuali normative di legge e/o di specifici regolamenti comunali.

Art. 6. Applicazione dei parametri urbanistici

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano negli strumenti urbanistici particolareggiati, negli, altri strumenti di attuazione e nei piani di lottizzazione.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.

Le quantità espresse in numeri delle superfici (St, Sf) delle Zone, riportate negli elaborati di piano, si devono considerare puramente indicative in quanto rilevate dalle misurazioni dei supporti cartografici. Sono, invece, da considerare prescrittivi:

- l'indice territoriale di zona (It);
- l'indice fondiario di zona (If), se assegnato;
- il volume massimo edificabile di zona, che non può essere in ogni caso superato;
- le superfici per spazi pubblici (S1 ed S2) in quanto minimi inderogabili, da reperire nella misura non inferiore dello standard assegnato.

Ai fini dell'applicazione degli indici, sia territoriali sia fondiari, vanno computati i volumi edilizi esistenti, salvo i casi in cui è previsto diversamente dalle prescrizioni di zona. Ai volumi edilizi esistenti va asservita l'area risultante dall'applicazione degli indici di zona; non possono essere comunque utilizzate aree fondiarie già asservite quali pertinenze, interamente computate per costruzioni precedenti, e successivamente frazionate.

Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, i totali dei volumi che risultano costruibili in base all'indice di fabbricabilità fondiaria sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superfici territoriale dell'intero ambito pianificato.

Ai fini del calcolo della popolazione teorica delle zone residenze li, per il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e della quota di superfici per standards da reperire, nella redazione di strumenti urbanistici attuativi, si applicano i seguenti parametri:

- per residenze permanenti 0,67 unità di popolazione per ogni 100 mc di volume edificabile;
- per residenze stagionali 0,75 unità di popolazione per ogni 80 mc di volume edificabile.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di esecutività della delibera di adozione della specifica norma.

Art. 7; Distanze ed altezze

Nella zona A le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale. Nelle zone B per le ricostruzioni e costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti sono consentiti gli allineamenti, in pianta ed in alzato, per i fronti lato strada agli edifici preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri (10,00 m); detta norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate. E' prescritta inoltre una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 10,00 m nel caso di edifici da costruirsi in zona D, con destinazione d'uso artigianale- industriale.

Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente le distanze minime tra fabbricati previste dai precedenti commi, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze minime previste dalla legge n.1684 del 25.11.1962 e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge.

Le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, e fatte salve le prescrizioni disposte dagli articoli successivi, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore-uguale a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00-15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti in zone territoriali omogenee A, B;
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche.

Le distanze dai confini si misurano dal muro perimetrale degli edifici o dagli sbalzi tamponati con un oggetto superiore ad 1/10 della distanza dal confine di proprietà. Sono consentiti oggetti non tamponati con un minimo di distanza dal confine di metri 3 e scale esterne a giorno con un minimo di distanza di metri 3,80.

Per le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni a protezione del nastro stradale ove non siano stabiliti distacchi maggiori (verde di rispetto e/o di salvaguardia) dalle tavole del P.R.G. si richiamano le norme del D.M. 1.4.1968 pubblicato sulla G.U. n.96 del 13.4.1968; le norme del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di attuazione, che trovano in questo caso applicazione. Per le distanze da osservarsi nell'edificazione

all'esterno delle zone A, B, C, D ed F localizzate dal P.R.G., i distacchi in riferimento alla tipologia della strada, devono essere superiori di:

- 60 m per le autostrade (tipo A);
- 40 m per le strade di grande comunicazione e di traffico elevato (tipo B);
- 30 m per strade di media importanza (tipo C);
- 20 m per strade di interesse locale (tipo F escluso le vicinali);
- 10 m per strade vicinali (tipo F).

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi, scarpate e delle fasce di espropriazione; per i muri di cinta vale quanto prescritto dall'art.1 (2 quater) del DPR 26.4.93 n.147.

Al fine dell'attuazione del capo IV della legge n.47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, ferme restando le condizioni poste dagli artt.32, 33 e le procedure di cui all'art.35 della medesima legge, nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D ed E sono previste deroghe alle norme relative alle distanze, ad esclusione dei casi di edifici o parti di essi che costituiscano intralcio al traffico e pericolo alla sicurezza stradale.

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nei seguenti articoli in relazione alle caratteristiche delle diverse zone territoriali omogenee.

II. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 8. Divisione del territorio comunale in zone omogenee

Il territorio comunale é diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G. allegate, secondo la seguente classificazione:

1. zone per residenze e servizi:

- zona A = agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale;
- zona B = parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A;
- zona C = parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;

2. zone per insediamenti produttivi:

- zona D = parti del territorio destinate ad artigianato e piccole industrie, ad attività turistiche e turistico sportive;

3. zone agricole:

- zona E = parti del territorio destinate ad uso agricolo

4. zone di uso pubblico:

- zona F = parti del territorio destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Il P.R.G., inoltre, dispone l'imposizione di vincoli secondo le seguenti categorie:

- ambiti di tutela delle aree agricole ed utilizzazione del suolo;
- aree sottoposte a vincolo;
- verde di salvaguardia e servizi alla balneazione; aree sottoposte a progetto di riqualificazione urbanistica.

Art. 9. Norme generali delle zone per residenze e servizi

Queste zone sono destinate alla residenza, in questa destinazione di uso sono da escludere: i depositi ed i magazzini all'ingrosso; le industrie ed i laboratori artigiani con macchinari che producono suoni o odori molesti; i macelli; le stalle; le scuderie; i porcili; i pollai ed ogni altro ambiente od attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono invece da includere: oltre alle specifiche destinazioni di zona, le residenze collettive, come collegi e ordini religiosi, gli alberghi, i motels, gli edifici di affittacamere, le case per ferie e gli ostelli della gioventù; che possono essere realizzati in base alle norme ed ai parametri urbanistici di ogni singola zona.

Sono ammesse attività artigianali e piccolo industriali, che trovino abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate dipendenze, con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi e producano rumorosità superiore a 70 decibel.

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n. 47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, ferme restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'art. 35 della medesima legge, nelle zone territoriali omogenee A, B e C la cubatura costituente le opere abusive si intende accettate dal P.R.G. in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato, nei casi in cui l'opera non sia in contrasto con norme di tutela poste dal piano, oltre alle fattispecie richiamate, già previste per legge.

La norma di cui al comma precedente é resa possibile dal dimensionamento delle aree di uso pubblico operato dal P.R.G., secondo il D.I. n. 1444 del 2.4.1968, sulla base del rilievo oggettivo della cubatura esistente e secondo il dimensionamento del piano.

Art. 10. Zona A, norme generali

Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di pregio ambientale.

Si fa coincidere il perimetro della zona A, così come definito nelle tavole e nella normativa di piano, con il perimetro delle zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n0457/78, in base alle specifiche indicazioni di ogni sottozona.

L'attuazione del piano in queste zone è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, in particolare:

- piano particolareggiato;
- piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n0457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- piano di zona.

In mancanza di tali strumenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e/o residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, di cui al 50 comma dell'art.27 legge 457/78.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono definiti dal successivo art.13, e possono essere assentiti se conformi alle norme di tutela ed alle prescrizioni edilizie dei successivi artt.11 e 12.

Art. 11. Zona A, Norme di tutela dei valori culturali e storico-ambientali dell'insediamento urbano

Le presenti prescrizioni vanno intese come norme finalizzate alla tutela dei valori storico-ambientali ed alla promozione della riqualificazione dall'insediamento urbano, attraverso il recupero degli edifici e dei contesti nella loro configurazione originaria.

Al fine di specificare le norme di tutela in relazione ai valori storico-culturali ed ambientale presenti nel centro storico, il P.R.G. suddivide le unità edilizie così come individuate dal reticolo catastale- in classi, in base ai loro caratteri morfologici e tipologici. Nelle tavole: P.4.1., P.4.2. e P.4.3. le norme di tutela espresse relativamente ad ogni classe descrivono il grado di trasformazione consentito per gli edifici che vi appartengono, secondo le seguenti categorie:

A- EMERGENZE

Vengono definiti come emergenze, gli edifici ed i contesti architettonici, che hanno maggiore importanza dal punto di vista morfologico. Si tratta, in generale, di edifici di rilevante importanza per il loro significato storico e simbolico.

Per gli edifici compresi in questa classe, la tutela riguarda lo obbligo del mantenimento della configurazione:

A1 - di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, **coperture**, giardini, orti, spazi liberi.

A2 - Di tutti gli elementi interni e delle caratteristiche tipologico-architettoniche, tecnologico-strutturali e di destinazione d'uso dell'organismo edilizio, intese come insieme inscindibile di valori da tutelare.

Sono consentite limitate variazioni per l'adeguamento funzionale, che incidono solo marginalmente sulla configurazione delle caratteristiche descritte in A2, per esigenze d'uso e attraverso interventi compatibili con i criteri di tutela.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati.

B- EDIFICI STILISTICAMENTE DEFINITI

Appartengono a questa categoria gli edifici di un certo interesse storico-culturale, meno importanti rispetto ai precedenti per gli aspetti morfologici; ma che sono caratterizzati dall'uso di elementi linguistico-formali riconducibili ad uno stile e dalla presenza di elementi di integrità tipologico- architettonica, tali da consigliare la rigorosa conservazione.

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento della configurazione:

B1- di tutti gli elementi esterni: facciate, androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;

B2- degli elementi interni, che sono parte integrante delle caratteristiche tipologico-architettoniche e tecnologico-strutturali: aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali, strutture portanti relative agli elementi che definiscono la tipologia.

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscano parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

C- EDIFICI DEL CONNETTIVO CON ELEMENTI LINGUISTICO-FORMALI LOCALIZZATI

Interessa gli edifici di minore organicità o rilevanza di quelli individuati al punto precedente, che presentano espliciti e comprovati elementi singoli di interesse storico-culturale in maniera circoscritta e localizzata: scale esterne, balconate, archi, logge, portali, fregi, cornici, icone, elementi decorativi in pietra e/o in stucco, cornicioni.

Per gli edifici compresi in questa categoria, la tutela riguarda il mantenimento della configurazione:

C1- delle facciate, attraverso la conservazione dei loro caratteri architettonici e linguistico-formali; la conservazione degli altri elementi esterni, quali androni, corti, coperture, giardini, orti e spazi liberi;

C2- delle caratteristiche tipologico- architettoniche e tecnologico- strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni; aggregazione spaziale e distributiva, in termini di percorso e collegamento principali e relative strutture;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

D- EDIFICI DEL CONNETTIVO

La categoria comprende edifici del connettivo urbano che, pur presentando definiti caratteri tipologici, non presentano caratteri architettonici e linguistico-formali tali da costituire singolarmente un valore, ma che costituiscono indispensabile elemento di continuità e di organicità nel tessuto urbanistico del Centro Storico.

Per gli edifici compresi in questa categoria la tutela riguarda l'obbligo del mantenimento:

D1- dell'immagine dell'edificio, nella conservazione degli elementi che ne caratterizzano le facciate: partizione e allineamenti delle aperture, dimensioni delle stesse, simmetrie, scale di accesso, definizione della linea di gronda, coperture; della configurazione originaria degli spazi aperti di

pertinenza: orti, giardini e spazi liberi;

D2- Delle caratteristiche tipologico - architettoniche e tecnologico-strutturali: principali strutture portanti relative agli elementi esterni, spazi distributivi e ubicazione accessi e blocco scale;

E' fatto obbligo di demolire tutte le aggiunte e le modificazioni, che hanno alterato l'integrità dell'insieme architettonico, con la restituzione in pristino degli elementi tipologici ed architettonici modificati, che costituiscono parte importante dal punto di vista morfologico e del significato di testimonianza storico-culturale dell'organismo edilizio.

Nel ripristino della facciata è ammessa l'apertura di nuove luci purché appoggiate alle modulazioni esistenti nel prospetto o in armonia con esso: interessi delle finestre, allineamenti orizzontali e verticali, dimensioni delle aperture esistenti.

E- EDIFICI CHE COSTITUISCONO NUOVI INSERIMENTI O SOSTITUZIONI EDILIZIE

La categoria comprende gli edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico, che costituiscono recenti sostituzioni edilizie (demolizione- ricostruzione) o inserimenti in lotti liberi, e che sono pertanto nuove costruzioni con caratteristiche linguistico-formali disomogenee rispetto alle altre classi. In questo gruppo sono comprese unità edilizie che non posseggono caratteristiche tali da esigere la conservazione.

Nel caso di edifici o di costruzioni, che sono in contrasto con l'ambiente, qualunque intervento di trasformazione può essere concesso solo alla condizione, che questo persegua il recupero dell'edificio, attraverso la riprogettazione dei suoi caratteri architettonici fondamentali, adeguandoli all'ambiente ed ai valori storico- culturali dell'insediamento urbano.

Nelle tavole di piano: P.4.1., P.4.2. e P.4.3 viene riportata la classificazione delle unità edilizie, individuate sulla base del reticolo catastale, secondo le presenti categorie (Cfr. Classi di Tutela) . Viene inoltre espresso il giudizio del grado di trasformazione-compromissione delle unità edilizie rispetto alla loro originaria configurazione. Le categorie d'intervento ammesse sono stabilite in base alla classe di appartenenza ed al grado di trasformazione compromissione dell'unità edilizia, secondo le definizioni stabilite nel successivo art.13 (Cfr. Tabella degli Interventi Ammissibili art.11 e 13 delle Norme di Attuazione, riportata nelle richiamate tavole di piano).

Nelle stesse tavole sono indicati elementi inseriti nelle unità edilizie o indipendenti da queste (Cfr. Elementi Singoli o Insiemi di Interesse Storico), che sono sottoposti a tutela. Per questi elementi vige l'obbligo del mantenimento della loro configurazione originaria, attraverso interventi esclusivamente tendenti alla conservazione e quindi appartenenti alle categorie del restauro e del risanamento conservativo, a prescindere dalla prescrizione dell'eventuale unità edilizia di appartenenza. In particolare è fatto divieto di alterare i caratteri originari dei prospetti delle unità edilizie indicati come "quinte prospettiche", per i quali è prescritto il divieto di modificare e/o aprire nuove aperture. Le aree libere sono inedificabili e per quelle contrassegnate come "orti e giardini" è prescritto l'obbligo del mantenimento della copertura vegetale.

Art. 12. Zona A, prescrizioni edilizie

Gli interventi edilizi previsti dai piani attuativi, o quelli previsti dal 4° e 5° comma del precedente art.10, devono tendere al mantenimento e ad un corretto uso delle costruzioni esistenti, nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive e stilistiche originarie, salvo i casi in cui queste siano definitivamente e irreversibilmente compromesse.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo è prescritto il rispetto dei materiali e delle tecniche di costruzione originarie.

Per ogni intervento sugli edifici ricadenti in zona A, valgono le seguenti prescrizioni:

a). facciate

- nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi linguistico-formali preesistenti (quali: cornici di porte e mostre di finestre, lesene e fasce marcapiano, zoccoli in pietra o intonaco, canzonali, davanzali e poggiali con relative ringhiere in ferro) o ricostruiti, laddove in pessimo stato, con materiale originario o comunque simile;
- lo stesso dicasi per i nuovi interventi (nuove costruzioni, ampliamenti, aperture di finestre e balconi, nuovi accessi) in cui l'aspetto formale deve fare riferimento alle preesistenze;

- le facciate saranno in muratura a vista o rivestite esclusivamente con intonaco, anche in eventuali ricostruzioni;

- gli intonaci saranno di tipo civile per esterni, con esclusione di intonaci plastici e semi-plastici;

i colori degli intonaci e degli altri elementi di facciata infine, dovranno far riferimento prioritariamente alle tracce di colore superstiti, o a colori pastello nei modi e nelle tinte fondamentali del contesto ambientale del centro storico;

b). coperture

- le coperture, anche nel caso di ricostruzione, saranno a tetto con manto in coppi, con l'obbligo di recuperare quelli esistenti, da sistemare almeno nella parte superiore del tetto; - sono escluse le coperture in materiale diverso, quale lamiera, eternit, etc.;

- sul tetto, sono ammessi la finestra- lucernaio in legno rivestito in rame o in alluminio verniciato, l'abbaino in muratura rifinita come nella facciata e manto di copertura con caratteristiche identiche a quelle del tetto esistente;

c). gronde, canali di gronda, pluviali, scarichi, allacci idrici ed impianti canalizzati,

- anche per le gronde è fatto obbligo del mantenimento delle tipologie tradizionali;

- i canali di gronda e i pluviali, se a vista, saranno di sezione tonda, in rame o in lamiera zincata verniciata;

- per i pluviali si consiglia comunque ove possibile, l'inserimento nello spessore della muratura, in questo caso i discendenti possono essere in plastica;

- è prescritto per gli scarichi, per gli allacci idrici e per gli impianti canalizzati l'inserimento nello spessore della muratura con il ripristino, in questo caso come nel precedente, del paramento murario preesistente, es.: intonaco civile in calce, muratura rincoccia a vista;

d). finestre

- nel caso più generale, sia per gli interventi di ripristino che di nuova costruzione, la finestra è ricavata come semplice buca nel muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento esterno nel caso di muratura a faccia vista

- sia per gli interventi di restauro che di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta dai modelli attigui;

- i serramenti a vetri, saranno in legno verniciato in colore, in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione dell'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, di disegno semplice o desunto da quello originario o da quelli esistenti nel centro storico;

- i davanzali saranno in pietra originaria o simili (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento, ecc.), di forma semplice o desunta da quella dell'eventuale elemento sostituito o dalle tipologie esistenti nel centro storico;

- in caso di nuova apertura, il posizionamento ed il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata, rispettando le simmetrie e gli allineamenti in orizzontale ed in verticale delle aperture esistenti; i criteri di definizione della nuova finestra sono identici a quelli precedenti indicati nel caso del ripristino;

- lo stesso vale nel caso di nuove costruzioni edilizie, solo che in questo caso l'armonizzazione va riferita ai tipi di facciata ricorrente nel centro storico; e). balconi

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di ricostruzione edilizia, il balcone è ricavato come semplice buca nel muro, con

intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;

- sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originale, esistente o desunta da modelli attigui;

- i serramenti a vetri saranno in legno verniciato in colore o in alluminio o ferro verniciato in colore, con esclusione delle leghe dall'alluminio al naturale o cromato; il sistema di oscuramento consentito è a scuri interni, tranne nei casi in cui è preesistente la persiana o lo sportellone esterno originario;

- il disegno deve essere semplice o comunque desunto da quelli esistenti nel centro storico; la sporgenza dell'aggetto e la sua lunghezza, la sua tipologia, non devono discostarsi da quelli originari, caratterizzanti l'ambiente del centro storico, e nel caso di ripristino di balcone originario, devono essere uguali a quelli esistenti;

- le ringhiere devono essere realizzate in ferro con dimensioni e forma desunti dall'elemento sostituito o dalle tipologie originarie esistenti nel centro storico;

- in caso di nuova apertura il posizionamento e il dimensionamento devono armonizzare con il disegno della facciata così come prescritto per le finestre, lo stesso vale per le nuove costruzioni edilizie;

f). portoni

- nel caso più generale, sia di ripristino che di integrazione, ma anche nel caso di nuova costruzione, il portone è di forma semplice. con caratteri tipologici desunti da quelli esistenti, ricavato come semplice bucatura del muro, con intonaco che risvolta su mazzette e voltino o semplice ripresa del paramento murario nel caso di muratura a faccia vista;

- il portone ha varie configurazioni, sia negli interventi di restauro che in quelli di ripristino, è prescritto il rispetto della configurazione originaria, esistente o desunta da modelli attigui;

- serramento in legno, anch'esso di disegno semplice o desunto dalle tipologie originarie esistenti, con soglia in pietra (granito grigio, pietra serena, graniglia di cemento), di uguale forma e dimensione di quelle originarie; - in caso di manutenzione si devono mantenere caratteri e materiali originali, e, dove questi ultimi siano deteriorati, sostituire con materiali identici, o aventi caratteristiche simili;

- per i portali esistenti le operazioni consentite sono rivolte alla integrale conservazione di tutti quegli elementi in pietra o in altro materiale costituenti la struttura e la compagine iconografica dell'elemento architettonico;

f). impianti tecnologici e servizi pubblici a rete

- gli impianti tecnologici devono essere concepiti in modo da unificare percorsi e tracciati, entro i limiti imposti da esigenze di sicurezza, evitando, ovunque possibile, percorsi in vista;

g). insegne e vetrine

- le insegne e le vetrine devono essere incluse entro le luci dei negozi, non debordando in nessun senso;

- non sono dunque accettabili insegne a bandiera, o intestazioni pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, o vetrine debordanti sul marciapiede o sulla sede stradale;

h). cortili e androni

- l'interesse della conservazione dello spazio urbano, va esteso anche a quegli spazi, coperti e non, quali androni, cortili, vani d'accesso, che costituiscono elemento di collegamento fra lo spazio pubblico delle strade e delle piazze e quello privato delle unità edilizie;

- le pavimentazioni interne di tali spazi, quindi, rappresentano un elemento di continuità con la pavimentazione stradale esterna e ad essa devono essere posti in relazione;

- vanno perciò mantenute le pavimentazioni tradizionali in pietra, a ciottoli, o altro, essendo invece consentita e anzi auspicata la rimozione di pavimenti decisamente estranei ed in contrasto con il contesto.

Art. 13. Zona A, Categorie d'intervento e formazione dei piani attuativi

Gli interventi che possono essere assentiti, all'interno de a zona A, in base alle specifiche indicazioni, per ogni unità edilizia, desunte dalle tavole P.4.1., P.4.2.- e P.4.3.

e dalla tabella ad esse allegata, secondo le presenti disposizioni e nel rispetto delle norme di tutela e delle prescrizioni edilizie, di cui ai precedenti artt.11 e 12, sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,
- nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione.

a)- MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di opere di finitura e di completamente, nonché quelli necessari ad integrare e/o mantenere efficienti gli impianti tecnologici già esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- la pulitura interna ed esterna dei paramenti murari: ripresa di intonaci e coloritura delle superfici e delle decorazioni di facciata;
- la pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzione, ringhiere, manti di copertura;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici;
- la riparazione degli infissi interni e dei pavimenti;
- la sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie;
- le puliture e le limitate riparazioni delle sistemazioni esterne, compreso il rifacimento parziale di pavimenti.

Per tutte le unità immobiliari e/o edilizie sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e possono pertanto essere assentiti.

b)- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento, anche totale di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- il rifacimento totale di pavimenti e di rivestimenti interni ed esterni;
- il ripristino degli elementi in ferro battuto e/o la sostituzione, se necessaria, degli stessi;
- la modifica della distribuzione interna degli ambienti di ogni singola unità immobiliare, limitatamente alla realizzazione di servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che tali modifiche non interessino la struttura portante dell'edificio e non costituiscano incremento di volume e di superficie utile abitabile;
- il consolidamento parziale delle strutture di fondazione ed in elevazione;
- il rifacimento del manto di copertura;
- il rifacimento ed il consolidamento della struttura portante del tetto;
- l'inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- la riparazione delle opere di sistemazione esterna;
- il totale rinnovamento dell'impianto igienico-sanitario esistente;
- il totale rinnovamento o l'installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento, purché le opere non comportino incrementi di volume e modifiche della sagoma esterna degli edifici;
- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianto di ascensore purché le opere non comportino ingombri di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici;

- la grossa riparazione, ovvero l'installazione di impianti di sollevamento idrico o di autoclave purché le opere non comportino ingombro di volume e modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

Per tutte le unità immobiliari e/o unità edilizie sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e possono pertanto essere assentiti.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Nell'ambito del restauro e del risanamento conservativo si individuano le seguenti categorie:

c. 1.- RESTAURO MONUMENTALE

L'intervento di restauro monumentale consiste nella conservazione e nel consolidamento dell'organismo edilizio; attraverso il ripristino, ove necessario, delle parti significative, che evidenziano le principali fasi edilizie del manufatto; con l'eliminazione delle aggiunte incongrue, il mantenimento e se necessario, il ripristino degli spazi liberi e dei rapporti interno/esterno.

Una maggiore verifica e più dettagliate prescrizioni saranno definite per i singoli casi, attraverso la formazione di "protocolli procedurali" richiesti dal Comune e rilasciati dalla competente Soprintendenza, che contemplino i modi di presentazione del progetto di restauro, prescrivendone il riferimento a precisi metodi di rilievo critico e di documentazione storica.

Il restauro monumentale è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe di tutela: A, Emergenze.

c.2.- RESTAURO ARCHITETTONICO

Anche in questo caso valgono le prescrizioni precedenti, con la possibilità di interventi integrativi, che nel rispetto delle prescrizioni di tutela relative alla classe di appartenenza dell'edificio, consentano l'adeguamento funzionale per un uso attuale dell'edificio.

Il restauro architettonico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe di tutela A, Emergenze, con forte grado di trasformazione - compromissione; - alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti; - alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico- Formali Localizzati.

C.3.- RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VINCOLO TIPOLOGICO

L'intervento di risanamento consiste nella conservazione degli elementi che costituiscono le permanenze delle caratteristiche architettonico-tipologiche e tecnologico-strutturali dell'organismo edilizio; attraverso, ove necessario, il ripristino delle parti significative e l'eliminazione delle aggiunte incongrue; mediante un insieme di opere che tendano al recupero dell'impianto fondativo, compatibilmente con l'uso attuale prevalentemente residenziale.

Il risanamento conservativo con vincolo tipologico è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe di tutela B, Edifici Stilisticamente Definiti, con medio grado di trasformazione-compromissione; - alla classe di tutela C, Edifici del Connettivo

con Elementi Linguistico-formali Localizzati, con medio grado di trasformazione-compromissione.

c.4.- RISANAMENTO CONSERVATIVO SENZA VINCOLO TIPOLOGICO

In questo caso l'intervento di risanamento si può intendere con una maggiore elasticità nei riguardi del rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, potendosi apportare modifiche finalizzate alla realizzazione di una migliore funzionalità nell'impianto distributivo delle unità residenziale

Il risanamento senza vincolo tipologico si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: alla classe B, Edifici Stilisticamente Definiti, con elevato grado di trasformazione-compromissione; alla classe C, Edifici del Connettivo con Elementi Linguistico-formali Localizzati, con forte grado di trasformazione-compromissione; - alla classe D, Edifici del Connettivo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono le seguenti opere:

- l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- l'inserimento di vespai e scannafossi;
- il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate e cioè: il ripristino dei fronti esterni ed interni; il ripristino degli elementi linguistico-formali delle facciate; la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini;
- il consolidamento, e l'eventuale rifacimento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi: murature portanti sia interne sia esterne, solai e volte, scale, tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso;
 - la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto igienico-sanitario;
 - la grossa riparazione, l'integrazione o la installazione di nuovo impianto di riscaldamento o di condizionamento;
 - la grossa riparazione, ovvero l'installazione di nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave;

d)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Si individuano le seguenti categorie di interventi di ristrutturazione:

d.1.- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA

Comprende le opere che comportano anche la riorganizzazione distributiva interna delle singole unità immobiliari, senza che siano alterati la sagoma, il volume e le superfici dell'unità edilizia, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'unità edilizia stessa.

Questo intervento è prescritto per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con lieve grado di trasformazione-compromissione.

d.2.- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA CON ACCORPAMENTO

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione distributiva interna delle singole unità immobiliari e/o edilizie, senza che in ogni caso siano alterate le sagome, il

volume e le superfici complessive, con modifiche contenute, incidenti internamente anche sugli elementi strutturali verticali e orizzontali, limitatamente ad esigenze di collegamento o accorpamento.

Questo intervento si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con medio grado di trasformazione-compromissione.

d.3.- RISTRUTTURAZIONE TOTALE

Comprende le opere del punto precedente, che però comportano internamente la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali verticali e orizzontali, anche con svuotamento degli edifici e modifica della quota d'imposta dei solai, con variazioni di superfici utile senza alterazione di sagome e volumi.

Questo intervento si applica alle unità immobiliari e/o edilizie appartenenti: - alla classe D, Edifici del Connettivo, con elevato grado di trasformazione-compromissione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono in generale essere concessi per le unità immobiliari e/o edilizie appartenenti alla classe E, Edifici che Costituiscono Nuovi Inserimenti o Sostituzioni Edilizie.

e)- NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di demolizione e di ricostruzione o quelli di ampliamento e sopraelevazione si devono considerare a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione. La loro definizione non ha pertanto necessità di ulteriori specificazioni.

Questi interventi si applicano solo in presenza di prescrizioni definite in piano attuativo (P.P., P.R., P.Z.) approvato, esclusivamente alle unità edilizie appartenenti alle classi D: Edifici del connettivo ed E: Edifici che Costituiscono Nuovi Inserimenti o Sostituzioni Edilizie.

Alle stesse condizioni del comma precedente può essere applicato, inoltre, intervento di nuova costruzione la demolizione e ricostruzione e/o l'integrazione nel caso delle unità edilizie classificate nelle tavole del P..G. come "ruineri" e come "demolizioni senza ricostruzioni".

Il Piano attuativo può prevedere, esclusivamente per le unità edilizie delle richiamate categorie D ed E, lo stesso regime di trasformazione previsto dal P.R.G. per gli edifici esistenti in zona B, valgono pertanto le stesse disposizioni relative alle demolizioni e ricostruzioni, l'ampliamento e le sopraelevazioni; a tal fine ed in mancanza di un indice di fabbricabilità fondiaria di zona, il piano può prevedere norme di allineamento in conformità a quanto previsto dal P.R.G. della zona B.

Le norme del presente articolo e quelle degli art. 11 e 12 precedenti, oltre ad avere validità in riferimento agli interventi ammissibili all'interno delle zone A, così come stabilito nel 40 e nel 50 comma del precedente art. 10, sono da considerare prescrittivi per la formazione dei piani particolareggiati (P.P.), dei piani di recupero (P.R.) e dei piani di zona (P.Z.) in zona A ; questi, pertanto, ne dovranno tener conto nella loro redazione.

I piani di recupero faranno riferimento ad un'area ristretta di intervento che dovrà coincidere con l'isolato intero o con parte di esso, formata da organismi edilizi strettamente dipendenti, e interesseranno zone del Centro Storico caratterizzate, seppur parzialmente da un assetto recente e, nello stesso tempo, turbativo; oppure gruppi di edifici che presentano un forte stato di degrado o di carenza funzionale, ma anche singoli edifici di particolare pregio da sottoporre a intervento pubblico e/o privato.

I piani di recupero, e gli altri piani attuativi, dovranno consentire interventi che propongano:

- un rapporto corretto con il tessuto storico attraverso la congruenza, rispetto a questo ultimo, dei volumi, delle altezze e dei rapporti di copertura, dei caratteri architettonici e linguistico-formali;
- la restituzione e nella maggior parte dei casi la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze (in particolare gli edifici ricadenti nelle classi di tutela A, B e C);
- l'inserimento, ove sia possibile, di attrezzature e di aree pubbliche e/o di uso collettivo.

Opere, interventi, attività edilizie e qualunque altra trasformazione nella zona A devono essere concessi o autorizzati dal Sindaco, a norma delle presenti disposizioni generali e particolari. I progetti allegati alle domande, oltre agli allegati ed ai contenuti richiesti a norma del Regolamento Edilizio, devono fare esplicito riferimento alle prescrizioni contenute in queste disposizioni, in particolare quelle derivanti dagli artt. 11 e 12, con specifica attenzione agli elementi da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare, che saranno attestati da sufficienti rilievi, fotografie, documenti di carattere storico ed iconografico.

Art. 14 Zona A, articolazione in sottozona

Al fine dell'applicazione della disciplina d'intervento, così come definita nei precedenti articoli n.11, 12 e 13, il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:

1)- Zona A/1, Centro Storico di Borgia

L'area perimetrata come zona A/1 corrisponde alla parte dell'insediamento urbano esistente di più antica formazione, che si è fatto coincidere con il perimetro dell'abitato all'anno 1870, desunto dalla cartografia storica disponibile.

In questa sottozona, che si fa coincidere interamente con le zone di recupero ex L.457/78, si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate negli elaborati n.P.4.1. e P.4.2.- norme di tutela e categorie d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico Piano di Recupero, ai sensi del 30 comma dell'art.27 della legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi negli elaborati n. P.4.1. e P.4.2 perimetrata e contrassegnate dalle particelle catastali n. 231, 232, 233, 234, 235, 236, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246 e 267; 642 e 644, del foglio n.10, comprese le loro pertinenze, le sedi viarie e gli spazi pubblici. Ulteriori perimetrazioni potranno essere definite in base alle procedure previste dal titolo IV della legge n.457/78.

2)- Zona A/2, Parco Archeologico

L'area perimetrata come zona A/2 comprende il Parco Archeologico di Scolacium e le aree limitrofe al "Bivio di Borgia", che presentano caratteristiche di complementarità ambientale e funzionale.

L'area del Parco Archeologico, corrisponde alle aree confinanti con la SS.106 perimetrata e contrassegnata come AS all'interno della zona A2 (Cfr. tav. n.P.2.6.). Le restanti aree comprendono, oltre all'insediamento del Bivio di Borgia, aree sottoposte a vincolo archeologico diretto e indiretto (Cfr. tavv. P.3.2., P.3.3. e P.3.4.), ed aree agricole già individuate come possibile ampliamento del Parco (Cfr. progetto Bazzoni).,

L'insediamento del Bivio di Borgia, che comprende la Chiesa di S. Maria della Roccella con i suoi annessi e pertinenze, è compreso nel perimetro che il P.R.G. individua come area da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del litorale. L'attuazione del piano in quest'area è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto strumento attuativo, così come definito al successivo art.34 a cui si rimanda per una più completa definizione della norma.

Nella Zona A2 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successivo art.19, purché connesse alle sole attività agricole; è invece vietata la costruzione di strade e di canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

In questa sottozona si applicano per intero le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato n. P.4.3. - Norme di Tutela e Categorie d'intervento, Zona A2 Parco Archeologico.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'approvazione dello specifico - Piano di Recupero (P.R.), ai sensi del 30 comma dell'art.27 della Legge 457/78, nel caso delle seguenti unità edilizie da rilevarsi nella Tavola P.4.3., contrassegnate dalle particelle catastali n.39, 40 e 41 del foglio n.32 e perimetrate assieme all'area individuata come area da sottoporre a intervento pubblico, quale zona di recupero coincidente col perimetro del piano (P.R.) da redigere ai sensi del 5 comma, punto a) e b), del dall'art.28 della Legge 457/78.

3) Zona A/3, Edifici e/o complessi isolati di interesse storico--culturale e/o documentario.

Comprende gli immobili esterni al perimetro del Centro Storico soggetti a tutela, essi sono indicati nelle tavole di piano con apposita cerchiatura contrassegnata da lettera e numero (A3).

Queste sottozone, che si devono intendere costituite dagli edifici compresi nella cerchiatura e dalle loro più immediate pertinenze, così come definite catastalmente, si fanno coincidere con le zone di recupero ex L.457/78; in esse si applicano le disposizioni degli articoli richiamati al primo comma, ad eccezione:

- delle modalità d'intervento essendo in questo caso l'intervento diretto, senza l'obbligo del piano attuativo, in deroga alle disposizioni generali per le zone A;
- delle norme di tutela e delle categorie d'intervento, per le quali è prescritto che le opere e trasformazioni ammissibili siano esclusivamente quelle di Restauro e Risanamento Conservativo, contrassegnate con le lettere c.1.,c.2. e c.3.(Cfr.40 comma dell'art.13).

Gli edifici di cui all'elenco lettera B "Monumenti Bizantini" di cui alla Legge Regionale n° 23/90, contrassegnati nelle tavole di piano con apposita simbologia, oltre ad essere sottoposti alle disposizioni di cui al comma precedente, sono sottoposti alle presenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura, ad eccezione delle sistemazioni e pavimentazioni dei tracciati viari già esistenti, per un'area di rispetto calcolata in 250 metri dal perimetro dell'edificio stesso;
- tale zona di rispetto può essere ridotta in 100 metri solo in presenza di piano attuativo e su preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.S. della Calabria.

4) Zona A/4, perimetro del sito del vecchio abitato distrutto dal terremoto del 1783

Comprende l'area su cui sorgeva il vecchio abitato, soggetta a vincolo di inedificabilità e tutela.

Nella zona A4 sono comunque ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole protette di cui al successivo Art. 19, purché connesse alle sole attività agricole; é, invece, vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché l'esecuzione di opere di scavo e perforazione di qualunque genere, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

Per gli edifici ed i ruderi esistenti, ricadenti in questa zona, e contrassegnati con la lettera A/3 si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 3), 1 e 2 capoverso a cui si rimanda per la specificazione della norma.

Art.15. Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. La destinazione d'uso prevista è quella residenziale; sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi ed attrezzatura commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- uffici, studi professionali e servizi.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie ad eccezione di specifiche prescrizioni di zona.

E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto: della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme d'attuazione del P.R.G.

E' consentito il completamento di costruzioni esistenti realizzate al rustico o costituite da semplici strutture in c.a. intelaiate; purché' siano adeguate agli indici e parametri urbanistici di zona, comprese le norme sui distacchi e sulle distanze; vengono fatti salvi gli edifici per i quali sono state presentate domande di condono ai sensi della Legge 47/85, e successive modifiche ed integrazioni, e che rientrano nella categoria delle previste opere condonabili, per le quali vigono specifiche disposizioni di legge per il completamento. E' consentita la realizzazione di ampliamenti e/o sopraelevazioni in applicazione degli indici e dei parametri urbanistici di zona e comunque, ove questi non lo consentano, con un incremento della superficie utile dell'edificio del 30% solo per il miglioramento funzionale della medesima unità immobiliare, con esclusione di sopraelevazioni oltre i tre piani, sempre che il completamento non comporti diminuzioni di distacchi, da edifici contigui o comunque incompatibili con le norme del Regolamento Edilizio.

Per le nuove edificazioni valgono le norme relative ai distacchi ed alle distanze contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio. Per le ricostruzioni, e nuove edificazioni in lotti interposti tra edifici esistenti, o in lotti d'angolo con un lato confinante con edificio preesistente, sono consentiti per i fronti gli allineamenti, in pianta ed in altezza, agli edifici preesistenti. (Quest'ultima prescrizione vale anche per l'edificazione in singoli lotti delimitati da strade su tutti i lati, dove l'allineamento va riferito alle altezze dei fronti circostanti degli edifici preesistenti che delimitano la pubblica via).

Il PRG prevede le seguenti sottozone, nelle quali è consentita l'edificazione in conformità ai parametri urbanistici fissati:

1) - zona B1, Centro urbano di Borgia Residenziale totalmente edificata

La Zona B1 rientra in parte nella zona di recupero già perimetrata dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio comunale; il P.R.G. recepisce tale perimetrazione ampliandola ulteriormente ed estendendola a tutta la zona, così come definita dalle tavole di piano, che a tutti gli effetti si deve intendere quale zona di recupero ai sensi del titolo IV della Legge n.457/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Parametri urbanistici:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 3,00 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 10,50 m. |
| c) numero dei piani fuori terra | N= 3 |

2) - zona B2, Centro urbano di Borgia Residenziale parzialmente edificata

Parametri urbanistici:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 1,22 mc/mq |
| b) altezza massima | H= 10,50 m |
| c) numero dei piani fuori terra | N= 3 |

3) - zona B3, località Roccelletta Residenziale parzialmente edificata

Parametri urbanistici:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,80 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 7,50 mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N = 2 |

4) - zona B4, località Varrea Residenziale parzialmente edificata

Parametri urbanistici:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,50 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 7,50 mc/mq |
| c) numero dei piani fuori terra | N = 2 |

5) - zona B5, località Vallo Residenziale parzialmente edificata

Parte del territorio interessato da un insediamento diffuso di edilizia residenziale stabile mista ad attività agricole, da considerare frazione agricola. In questa zona l'intervento diretto è sottoposto alle modalità di attuazione per comparti edificatori, previsti nel successivo art.39 , a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Parametri urbanistici:

- | | |
|---|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,30 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 7,50 m |
| c) numero dei piani fuori terra | N = 2 |
| d) sup. per spazi pubbl. da reperire nei
comparti: parcheggi 35% verde 65% | SI = 24 mq/ab. |
| e) superficie minima d'intervento | Sm = 10.000 mq |

La superficie minima e) può essere minore di 10.000 mq se coincidente con la dimensione del podere, così come definito in origine dall'Opera Sila ed in base a documentazione probante esibita dagli interessati, e anche nel caso di poderi che solo in parte sono compresi in zona territoriale omogenea.

6)- zona B6, località Don Antonio Residenziale parzialmente edificata

Parametri urbanistici:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,50 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 7,50 m |
| c) numero di piani fuori terra | N = 2 |

Art.16. Zone C

Parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale. L'attuazione del P.R.G., e quindi il rilascio di concessioni edilizie, è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici particolareggiati, di cui al successivo art.40, fatte salve le specifiche indicazioni delle sottozone.

Per le costruzioni e gli edifici esistenti in zona C vale lo stesso regime di trasformazione previsto per gli edifici esistenti in zona B, valgono pertanto le stesse disposizioni relative alle demolizioni e ricostruzioni, il completamento delle costruzioni, l'ampliamento e le sopraelevazioni.

Il P.R.G. individua insediamento a diversa destinazione d'uso:

- a) Zona C, a destinazione residenziale stabile;

- b) Zona CM, a destinazione mista residenziale artigianale;
C) Zona CT, a destinazione residenziale turistica, per case ed appartamenti per vacanze

A. Zona C

La zona C comprende le seguenti sottozone:

1) - Zona CI, località Pozzo, PEEP esistente zona Ovest Residenziale di espansione

Area interessata da insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di cui si prevede il completamente in base alle norme del piano attuativo vigente, da cui si ricavano i seguenti parametri urbanistici.

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbr. Territoriale $I_t = 0,94 \text{ mc/mq}$
b) volume massimo $V_m = 32.381 \text{ me}$

2) - zona C2, località Camarda, PEEP esistente zona Est Residenziale di espansione

Area interessata da insediamenti di edilizia residenziale pubblica, di cui si prevede il completamente in base alle norme di piano attuativo approvato, da cui si ricavano i seguenti parametri urbanistici (Cfr. D.P.G.R. n.1669 del 18.10.90).

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbr. Territoriale $I_t = 1,18 \text{ mc/mq}$
b) volume massimo $V_m = 55.258 \text{ me}$

3) - zona C3, località Pozzo Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è subordinata alla approvazione del Piano Particolareggiato (P.P.) e/o del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui ai successivi artt.40, 41 e 43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbr. Territoriale $I_t = 0,67 \text{ mc/mq}$
b) indice di fabbr. Fondiaria $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo $V_m = 7.236 \text{ me}$
d) altezza massima $H = 7,50 \text{ m}$
e) numero dei piani $N = 2$
f) superfici per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%
g) superfici minima d'intervento $SI = 18 \text{ mq/abitante}$
 $Sm = \text{intera zona}$

4) -zona C4, località Camarda Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è sottoposta all'approvazione del Piano Particolareggiato (P.P.) e/o della Lottizzazione Convenzionata (P.L.) , secondo quanto stabilito nei successivi artt.40, 41 e 43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbr. Territoriale $I_t = 0,67 \text{ mc/mq}$
b) indice di fabbr. Fondiaria $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo $V_m = 10.050 \text{ mc}$
d) altezza massima $H = 7,50 \text{ m}$

- | | |
|--|---------------------|
| e) numero di piani | N = 2 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26% | SI = 18 mq/abitante |
| g) superfici minima d'intervento | Sm = intera zona |

5) - zona C5, località Case Niola. Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è subordinata all'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.), di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

La superficie minima d'intervento può essere inferiore a quella stabilita dai parametri urbanistici di zona, nel caso di comparti delimitati da strade esistenti o previste dal piano la cui estensione non raggiunge tale superficie. Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--|---------------------|
| a) indice di fabbr. Territoriale | It = 0,44 mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If = 0,50 mc/mq |
| c) volume massimo | Vm = 37.400 mc |
| d) altezza massima | H = 7,50 |
| e) numero dei piani | N = 2 |
| f) superfici per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%,verde di quartiere 78,26% | SI = 18 mq/abitante |
| g) superfici minima d'intervento | Sm = 10.000 mq |

6)- zona C6, località Nord abitato. Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è sottoposta all'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.), di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni. Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--|---------------------|
| a) indice di fabbr. territoriale | It = 0,44 mc/mq |
| b) indice di fabbr. fondiaria | If = 0,50 mc/mq |
| c) volume massimo | Vm = 44 - 000 mc |
| d) altezza massima | H = 7,50 m |
| e) numero dei piani | N = 2 |
| f) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21.74%,verde di quartiere 78,26% di | SI = 18 mq/abitante |
| g) superficie minima d'intervento | Sm = 15.000 mq |

7)- zona C7, località Sud abitato. Residenziale di espansione

L'attuazione di piano in questa zona è sottoposta all'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi;

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	$I_t = 0,44 \text{ mc/mq}$
b) indice di fabbr. Fondiaria	$I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo	$V_m = 45.750 \text{ mc}$
d) altezza massima	$H = 7,50 \text{ m}$
e) numero dei piani	$N = 2$
f) superfici per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 21,74%, verde di quartiere 78,26%	$SI = 18 \text{ mq/abitante}$
g) superficie minima d'intervento	$Sm = 15.000 \text{ mq}$

8)- zona C8, località Roccelletta. Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è sottoposta alla redazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.), di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi.

Per le prescrizioni relative a questa sottozona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5.000, alle tavole n. P.3.2. e P.3.4, nelle quali è riportata la suddivisione della zona in comparti edificatori;

Ove non fosse possibile redigere il piano di lottizzazione esteso all'intera area del comparto, lo stesso potrà interessare la superficie minima di 10.000 mq. Tale superficie minima potrà essere minore se coincidente con la dimensione del podere, così come definito in origine dall'Opera Sila ed in base a documentazione probante esibita dagli interessati, e anche nel caso di poderi che solo in parte sono compresi in zona territoriale omogenea.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale	$I_t = 0,43 \text{ mc/mq}$
b) indice di fabbr. fondiaria	$I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo	$V_m = 360.340 \text{ mc}$
d) altezza massima	$H = 7,50 \text{ m}$
e) numero dei piani	$N = 2$
f) superficie per spazi di uso pubblico da reperire nei piani attuativi: parcheggi 14,29%, verde di quartiere 85,71%	$SI = 24 \text{ mq/ab.}$

g) superficie minima d'intervento area
suddivisa in comparti edificatori

Sm = singolo comparto

9)- Zona C9, località Roccelletta
Residenziale mista ad attività terziarie

Parte del territorio destinata a nuovi insediamenti a destinazione residenziale e terziaria. Limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio residenziale sono consentite le seguenti destinazioni: - negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona.

Il P.R.G. prescrive in questa zona la realizzazione di edifici a destinazione terziaria per il 45% del volume massimo ammissibile, con le seguenti destinazioni:

- uffici, studi professionali;
- attrezzature di servizio pubblico e privato;
- attività di ristorazione;

In questa zona l'attuazione del P.R.G. e' subordinata all'approvazione dei piani attuativi; in particolare e' in parte sottoposta a Piano Particolareggiato (P.P.) , di cui al successivo art.41, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma.

Per le prescrizioni relative a questa zona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5.000, alla tavola n.P.3.2., dove sono riportate per questa zona le indicazioni relative al perimetro dell'area da sottoporre a Piano Particolareggiato e la disposizione degli accessi alle aree per standards.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale

It = 0,43 mc mq

b) indice di fabbr. fondiaria

If = 0,50 mc/mq

c) volume massimo

Vm = 209.000 mc

d) altezza massima

H = 10,50 m

e) numero di piani

N = 3

g) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi:

g1) per la destinazione residenziale,

parcheggi 12,82%,attrez.interesse generale 10,25% e

verde di quartiere 78,26%

SI + S2 = 24 mq/100 ab.

g2) per la destinazione terziaria, parcheggi 50%

e verde di quartiere 50%.

SI = 80 mq per 100 mq di Su

h) superficie minima d'intervento:

- per il P.P.

Sm = intera area

- per i piani di lottizzazione

Sm = 10.000 mq

La superficie minima Sm può essere minore di 10.000 mq. Se coincidente con la dimensione del podere, così' come definito in origine dall'Opera Sila ed in base a documentazione probante esibita dagli interessati, e anche nel caso di poderi che solo in parte sono compresi in zona territoriale omogenea.

10)- Zona C10, località Roccelletta
Mista residenziale commerciale

Parte del territorio interessata da agglomerati urbani stabili a destinazione residenziale e commerciale, in cui la destinazione residenziale è limitata al 40% delle volumetrie di ogni singolo edificio. Le attività commerciali possono comprendere le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- ristorazione turistica;
- attrezzature di servizio pubblico, e privato.

L'attuazione del piano in questa zona è subordinata all'approvazione dei piani di lottizzazione (P.L.) o/e dei progetti unitari d'intervento (P.U.), di cui rispettivamente ai successivi art. 43 e 38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'intera zona è compresa nell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale, di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma. La redazione e adozione degli strumenti attuativi in questa zona è, pertanto, subordinata all'approvazione di questo progetto; che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali da realizzare, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, il perimetro di applicazione dei richiamati strumenti attuativi, ed in maniera più dettagliate le indicazioni del P.R.G., che dovranno essere rispettate nella redazione degli stessi.

Per le prescrizioni relative a questa sottozona si rimanda, oltre alle tavole in scala 1:5.000, alla tavola n° P.3.4. in cui sono riportati i limiti di compattazione volumetrica dell'insediamento, la dotazione di standards e gli accessi al litorale.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale	$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
b) indice di fabbr. fondiario	$I_f = 1,45 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo	$V_m = 75.500 \text{ mc}$
d) altezza massima	$H = 7,50 \text{ mc/mq}$
e) numero dei piani	$N = 2$
f) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi:	
f1) per la destinazione commerciale, per parcheggi 500/. e per verde di quartiere 50%	$S_I = 80 \text{ mq per } 100 \text{ mq di } S_u$
f2) per la destinazione residenziale, parcheggi 14,29% e verde di quartiere 85,71%	$S_I = 24 \text{ mq/ab.}$

11)- zona C11, località Roccelletta Piccola

Residenziale di espansione

In questa zona l'intervento è subordinato alla redazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.), secondo le modalità previste nel successivo art.43, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma. Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio le seguenti destinazioni:

- studi professionali e servizi
- negozi ed attrezzature commerciali;
- ristorazione turistica

L'intera zona è compresa nell'area che il P. R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale, di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'attuazione del piano nella zona C11 è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente le infrastrutture da realizzare, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, e in maniera più dettagliata le indicazioni del P.R.G., a cui si devono attenere i piani di lottizzazione.

Per le prescrizioni relative a questa zona si rimanda, oltre alle tavole in scala 1:5.000, alle tavole P.3.3. dove sono riportate le indicazioni di integrazione tra le zone con lottizzazione approvata, la dotazione di standards e gli accessi al litorale.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale	$I_t = 0,50$
b) indice di fabbr. fondiaria	$I_f = 0,59 \text{ mc/mq}$
c) volume massimo	$V_m = 39.750 \text{ mc}$
d) altezza massima	$H = 7,50 \text{ m}$
e) numero dei piani fuori terra	$N = 2$
f) superficie per spazi d'uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi: parcheggi 14,29% e	

verde di quartiere 85,71%

SI = 24 mq/ab.

g) superficie minima d'intervento

Sm = 10.000 mq

Al fine della possibilità di ridurre la superficie minima d'intervento (Sm), valgono le stesse norme previste per le zone C8 e C9 a cui si rimanda per una maggiore specificazione della norma.

B. Zona CM

La zona CM comprende le seguenti sottozone:

12) - zona CM/1, località SS.384, direttrice di sviluppo verso Girifalco.

Residenziale mista artigianale

Parte del territorio a destinazione mista residenziale artigianale. Le destinazioni residenziali sono limitate al 4001. del volume massimo ammissibile. Oltre alle destinazioni residenziali ed artigianali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- studi professionali e servizi;
- uffici.

L'attuazione di piano in questa zona è sottoposta all'approvazione del piano particolareggiato (P.P.) e/o del piano di lottizzazione (P.L.), di cui ai successivi artt.40, 41 e 43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale

It = 0,44 mc/mq

b) indice di fabbr. Fondiaria

If = 50 mc/mq

e) volume massimo

Vm = 122.760 mc

d) altezza massima

H = 7,50m

e) numero dei piani

N = 2

f) superfici per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi:

f1) per le destinazioni a servizi, uffici e commerciali

SI+S2 = 0,80 di Su

f2) per la residenza: parcheggi 21,74'/.
verde di quartiere 78,26%

SI = 18 mq/ab.

g) superficie minima d'intervento

Sm = 10.000 mq

D. Zona CT

La zona CT comprende le seguenti sottozone:

13)- zona CT1, località Difesa, Lottizzazione Difesa.

Residenziale stagionale

Area interessata da un piano di lottizzazione vigente, a destinazione turistico residenziale, in cui si prevede il completamento in base ai parametri urbanistici del piano attuativo già approvato e della convenzione stipulata. Si rimanda pertanto alle norme di attuazione della lottizzazione approvata, che in questa sottozona si devono intendere applicate. Vanno fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.37, che trovano in questo caso applicazione ed a cui si rimanda per una più completa descrizione del regime normativo di zona.

14)-zona CT2, località Difesa, Lottizzazione Varrea, Residenziale stagionale

Area interessata da un piano di lottizzazione vigente, a destinazione turistico - residenziale, in cui si prevede il completamento in base ai parametri urbanistici del piano

attuativo già approvato e della convenzione stipulata. Vanno fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.37, che trovano in questo caso applicazione ed a cui si rimanda per una più completa descrizione del regime normativo di zona.

15)-zona CT3, località Laganusa Le Roccelle, Lottizzazione Gr. Mazza Residenziale stagionale

Area interessata da un piano di lottizzazione vigente, a destinazione turistico - residenziale, in cui si prevede il completamento in base ai parametri urbanistici del piano attuativo già approvato e della convenzione stipulata. Vanno fatte salve le disposizioni di cui al successivo art.37, che trovano in questo caso applicazione ed a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma, con la prescrizione di adeguamento della lottizzazione, per le parti non ancora realizzate, alle indicazioni del P.R.G..

L'intera zona è compresa nell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualficazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36. L'adeguamento della lottizzazione nella zona CT3 è, pertanto, subordinato all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. di cui si deve tenere conto nell'adeguamento.

Per la parte della lottizzazione che si estende tra la ferrovia e la fascia frangivento, dove restano pochi lotti liberi ancora da edificare, l'edificazione non è sottoposta alla disposizione di cui al richiamato art.-37, ne' e' sottoposta al progetto di Riqualficazione di cui al comma precedente, essendo sufficienti ai fini dell'attuazione le sole indicazioni delle tavole del P.R.G.

Per le prescrizioni relative a questa sottozona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5.000, alle tavole P.3.3. e P.3.4., nelle quali sono riportati i limiti di compattazione volumetrica dell'insediamento, le principali variazioni infrastrutturali, la dotazione di standards e gli accessi al litorale.

16)-Zona CT4, località Canonici, Lottizzazione ETA Residenziale stagionale

Area interessata da un piano di lottizzazione vigente, a destinazione turistico - residenziale, in cui si prevede il completamento in base ai parametri urbanistici del piano attuativo già approvato e della convenzione stipulata. Vanno fatte salve le norme di cui al successivo art.37, che trovano in questo caso applicazione ed a cui si rimanda per una più completa descrizione del regime normativo di zona, con la prescrizione di adeguamento della lottizzazione, per le parti non ancora realizzate, alle indicazioni del P.R.G..

L'intera zona è compresa nell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualficazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'adeguamento della lottizzazione nella zona CT4 è, pertanto, subordinato' all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, ed in maniera più dettagliata le indicazioni del P. R. G., di cui si deve tenere conto nell'adeguamento.

Per le prescrizioni relative a questa sottozona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5.000, alla tavola n. P 3.3. in cui sono indicati la dotazione di standards, le principali variazioni infrastrutturali e gli accessi al litorale.

17)- Zona CT5, località Canonici sotto ferrovia
Residenziale turistica

Aree destinate ad insediamenti di edilizia residenziale turistico- stagionale. In questa zona l'attuazione del piano è subordinata all'approvazione del piano di lottizzazione (P.L.) esteso all'intera estensione territoriale, di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona.

L'intera zona è compresa nell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale, di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

L'attuazione del piano nella zona CT5 è pertanto subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. di cui dovrà tenere conto il piano di lottizzazione.- Per le prescrizioni relative a questa zona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5 000, all'elaborato n.P.3.3., in cui sono riportati i limiti di compattazione volumetrica del nuovo insediamento, a cui la lottizzazione si deve adeguare.

Parametri urbanistici:

a. indice di fabbr. Territoriale	It = 0,50 mc/mq
b. volume massimo	V = 7.-500 mc
c. altezza massima	H = 7,50 m
d. numero di piani	N = 2
e. superfici per spazi pubblici: per parcheggi 25%, per serv. int. generale 10% e per verde di quartiere 65%	SI+S2 = 24 mq/ab.
f. superficie minima d'intervento	Sm = intera zona

18) - zona CT6, località Laganusa, insediamento abusivo Residenziale stagionale provvisoria privata

Area interessata da un insediamento abusivo esistente, che si deve intendere perimetrata ai sensi del capo IV della legge n.47/85 e da sottoporre a piano di recupero. L'attuazione del piano in questa zona è pertanto subordinata alla redazione ed approvazione del Piano di Recupero degli Insediamenti Abusivi (P.R.I.A.) di cui ai successivi artt.41 e 42, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.-

L'intera estensione dell'area è compresa nel perimetro che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale ai sensi del successivo art. 36, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma. La redazione del piano di recupero nella zona CT6 è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. per questa zona e le modalità di attuazione del recupero.

Per le prescrizioni relative a questa zona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1/5.000, alla tavola n. P.3.4.. Le superfici libere da costruzioni allo stato di fatto si devono considerare inedificabili e da destinare a servizi e ad aree di uso pubblico.

Parametri urbanistici

a. volume massimo	Vm = pari a quello esistente
b. superficie per spazi pubblici	SI+S2 = 24 mq/ab.
c. superficie minima d'intervento	Sm = intera zona

19) zona CT7, località Laganusa, insediamento provvisorio su suolo di proprietà comunale.

Residenziale stagionale provvisoria comunale

Area interessata da un insediamento provvisorio a carattere turistico - stagionale gestito dal Comune.

L'intera zona ricade nel perimetro dell'area da sottoporre a Progetto di Riqualficazione Urbanistica del Litorale, di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma. L'attuazione del piano nella zona CT7 è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. per la riqualficazione di questa zona. In particolare il progetto dovrà predisporre le tipologie edilizie da adottare, il rapporto tra superfici coperte e spazi aperti e le indicazioni necessarie alla formulazione di un regolamento comunale di gestione, che prescriva le modalità di assegnazione dei lotti e di realizzazione delle costruzioni provvisorie.

20)- zona CT8, località Difesa di Mazza
Residenziale stagionale
Zona stralciata dal D.P.R. n° 589 dell'11.11.1998

21)- zona CT/S, località Difesa di Mazza
Residenziale stagionale mista attività di servizio al turismo
Zona stralciata dal D.P.R. n° 589 dell'11.11.1998

art. 17. Zona D

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati. Il P.R.G. localizza zone per insediamenti produttivi a carattere industriale - artigianale e a carattere turistico; prevede, inoltre, una zona mista in cui sono previste attività a carattere artigianale assieme alle residenze, zona CM/1 direttrice di sviluppo verso Girifalco, a cui si rimanda per le specifiche disposizioni normative.

Le attività commerciali possono essere localizzate in tutte le zone residenziali, nelle zone di tipo A, B e C, ed in particolare nella zona C9, residenziale mista ad attività terziarie, ed nella zona C10, residenziale mista ad attività commerciali, secondo le disposizioni specifiche di zona. Le attività commerciali possono, inoltre, essere localizzate nelle zone di tipo D, in quanto attività compatibili e secondo quanto stabilito dalle specifiche norme di zona.

Il P.R.G. individua le seguenti zone d'insediamenti produttivi a diversa destinazione d'uso:

- a)- Zona D, a destinazione industriale - artigianale;
- b)- Zona DT, a destinazione turistico - alberghiera;
- c)- Zona DST, a destinazione turistica di servizio e verde sportivo;

In queste zone il piano si attua attraverso la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi: Progetto Unitario (.P.U.), Piano di Lottizzazione (P.L.) e Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), secondo le specifiche indicazioni delle sottozone.

A. Zona D, Insediamenti produttivi a carattere industriale

Il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:

1)- zona DI, località SS.384 bivio Caraffa

Insediamenti produttivi a carattere artigianale - industriale esistente, di cui si prevede il completamente. Oltre alle specifiche destinazioni d'uso, sono ammesse attività di

L'attuazione del piano in questa zona è subordinata all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.) e della relativa convenzione che dovrà prevedere la quota parte delle opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati, gli oneri di cessione delle aree per uso pubblico e/o le eventuali monetizzazioni, in riferimento alle opere previste dal PRG che afferiscono al comparto interessato.

Zona D2, località Cotruzzo

L'attuazione del piano in questa zona è subordinata all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.) e della relativa convenzione che dovrà prevedere la quota parte delle opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati, gli oneri di cessione delle aree per uso pubblico e/o le eventuali monetizzazioni, in riferimento alle opere previste dal PRG che afferiscono al comparto interessato. In alternativa al Progetto Unitario, può essere approvato il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.LP.) o/e il piano di lottizzazione (P.L.), estesi anche a più comparti, di cui ai successivi artt.38,41,42 e 43, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma

33

- f) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature: parcheggi e verde attr.
g) superficie minima d'intervento

S1 = 10% st
Sm = intera zona
intero comparto

La prescritta altezza massima di m 8,50 in entrambe le zone DI e D2 potrà essere superata nel caso di comprovate esigenze derivanti dall'uso di soluzioni tecnologiche per la produzione industriale, come l'installazione di particolari carri-ponte, su parere favorevole della commissione edilizia. In riferimento a questo aspetto, e in generale in presenza di luci di dimensioni tali da comportare travi di copertura superiori a ml 0.60, il PRG stabilisce che si debba valutare il volume superiore all'altezza media di ml 0,60 dall'intradosso della trave o della capriata quale volume tecnico non computabile al fine del calcolo del volume edificabile.

B. Zona DT, Insediamenti produttivi a carattere turistico - alberghiero

Parte del territorio interessata da insediamenti di strutture ricettive, comprendenti: alberghi, motel, villaggi - albergo, residenze turistico - alberghiere, campeggi, villaggi turistici, e di servizio turistico: attrezzature ricreative, culturali e per lo sport. E' escluso in questa zona ogni altro genere di edificio residenziale mentre è tollerato l'alloggio del personale di custodia.

Per gli immobili destinati ad albergo, motel, villaggio- albergo, residenza turistico - alberghiera e villaggio- turistico, esistenti allo stato attuale; e/o per gli immobili esistenti da riconvertire a queste destinazioni d'uso; pur se ricadenti in zona A, B e C, ed E2 nel caso di attività agrituristiche; e anche nel caso di attività di ricezione turistica all'aria aperta da riconvertire in villaggio turistico o villaggio camping; sono consentiti interventi di riqualificazione volti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata, nel rispetto degli indici e delle altre prescrizioni di zona, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi di cui ai punti seguenti:

- a)- incremento del numero delle camere esistenti sino ad un massimo di 60 posti letto, e per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purchè le camere, vecchie e nuove, siano dotate di servizio igienico;
- b)- ampliamento dei servizi igienici fino al raggiungimento del 25% della superficie utile lorda (Su) del totale delle camere per clienti; nel determinare tale superficie vanno conteggiate solo le camere con Su superiore agli 8 mq; mentre i nuovi servizi igienici e quelli ampliati non dovranno in ogni caso superare i 4 mq per singola unità e quantitativamente il numero delle camere di cui sono in dotazione; deve essere previsto un servizio igienico ad uso comune, ad ogni piano, solo quando esistano camere prive di bagno privato;
- c)- ampliamento dei locali comuni: di soggiorno, di ristorazione, di svago, e dei locali di, servizio: cucine, locali per il personale, l'amministrazione, i depositi, per un incremento massimo del 30% della superficie utile lorda (Su) dell'intero edificio esistente allo stato di fatto, purchè tale superficie non superi il 70% dell'analoga superficie per spazi distributivi e camere da letto;
- d)- ampliamento dei locali per ristorante, bar, sale per attività ricreative e culturali, attività di servizio alla persona, ai fini dell'adeguamento alle vigenti norme igieniche, di sicurezza dei locali pubblici e di eliminazione delle barriere architettoniche, per non più del 20% dell'attuale superficie utile lorda (Su);

L'applicazione delle disposizioni di cui, ai precedenti punti a) e c) non sono cumulabili tra loro, ma si devono intendere applicabili separatamente; oppure applicabili congiuntamente fermo restando che la somma di a) e c) non debba superare il limite massimo di incremento del 30% della Su.

Il P.R.G. prevede le seguenti sottozone:

3) - zona DT/1, località Laganusa
Turistico ricettiva, campeggio

Insediamiento di attività di ricezione turistica all'aria aperta esistente, con destinazione campeggio; oltre all'attività specifica, sono consentite le altre destinazioni d'uso previste dalla L.R. n.28/86: villaggio turistico e villaggio - camping. Sono consentite, inoltre, ad uso esclusivo dell'impresa turistica, le attività di ristoro, sportive e ricreative, commerciali e artigianali di servizio alla persona, secondo la categoria di appartenenza della struttura ricettiva e le prescrizioni normative vigenti.

In questa zona è prevista l'installazione di strutture temporanee come tende, bungalows e roulotte, non sono consentite le realizzazioni di volumi edilizi stabili, oltre a quelli già esistenti e sino ad una cubatura massima di 15.000 mc. della quale si prevede la possibilità d'incremento, limitatamente alle opere necessarie all'adeguamento normativo della struttura ricettiva e/o secondo le disposizioni di cui al secondo capoverso del precedente punto B.

L'attuazione del piano avviene attraverso l'approvazione del Progetto Unitario (P.U.) esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'intera zona è compresa nel perimetro dell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma. L'attuazione del piano in questa zona è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. da osservare nella redazione del Progetto Unitario. Il Progetto di Riqualificazione Urbanistica, in particolare, dovrà fissare per questa zona i criteri di dimensionamento delle superfici coperte dalle installazioni fisse, delle superfici coperte da tettoie e porticati, delle superfici coperte dalle installazioni temporanee, la dimensione dei bungalows, il generale rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale.

Parametri urbanistici

a) altezza massima	H = 3,50 m
b) numero dei piani	N = 1
c) volume massimo	V = 15.000 mc
d) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire: parcheggi e verde pubblico	SI = 10% di St

Le superfici per standards potranno essere reperite all'interno della zona, e/o anche in aree adiacenti purchè servite dalla pubblica via e in rapporto diretto con la struttura ricettiva.

4) - zona DT/2, località Canonici
Turistico ricettiva, campeggio

Insediamiento di attività di ricezione turistica all'aria aperta esistente, con destinazione campeggio; oltre all'attività specifica, sono consentite le altre destinazioni d'uso previste dalla L.R. n.28/86: villaggio turistico e villaggio - camping. Sono consentite, inoltre, ad uso esclusivo dell'impresa turistica, le attività di ristoro, sportive e ricreative, commerciali e artigianali di servizio alla persona, secondo la categoria di appartenenza della struttura ricettiva e le prescrizioni normative vigenti. E' prevista l'installazione di strutture

temporanee come tende, bungalows e roulotte; non è consentita la realizzazione di volumi edilizi stabili, oltre a quelli già esistenti di cui si prevede la possibilità d'incremento, limitatamente alle opere necessarie all'adeguamento normativo della struttura ricettiva e/o secondo le disposizioni di cui al secondo capoverso del precedente punto B.

L'attuazione del piano avviene attraverso l'approvazione del Progetto Unitario (P.U.) esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'intera zona è compresa nel perimetro dell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36. L'attuazione del piano in questa zona è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. da osservare nella redazione del Progetto Unitario. Il Progetto di Riqualificazione Urbanistica, in particolare, dovrà fissare per questa zona i criteri di dimensionamento delle superfici coperte dalle installazioni fisse, delle superfici coperte dalle installazioni temporanee, delle superfici coperte da tettoie e porticati, la dimensione dei bungalows, il generale rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale.

Parametri urbanistica

- | | |
|---|----------------|
| a) altezza massima | H = 3,50 m |
| b) numero dei piani | N = 1 |
| c) superficie per spazi di uso pubblico da reperire: parcheggi e verde pubblico | SI = 10% di St |

Le superfici per standards potranno essere reperite all'interno della zona, e/o anche in aree adiacenti purché servite dalla pubblica via e in rapporto diretto con la struttura ricettiva.

5)- zona DT/3, località Laganusa Turistico ricettiva alberghiera

Insediamiento di attività di ricezione turistica, con destinazione alberghiera mista ad attività sportive: maneggio e campi da tennis. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere. Sono consentite le attività di ristoro, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza dell'impresa turistica e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

In questa zona l'attuazione del piano è subordinata all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso - all'intera estensione territoriale, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'intera zona è compresa nel perimetro dell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36. L'attuazione del piano in questa zona è, pertanto, subordinata alla approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più specifica le indicazioni del P.R.G. a cui si deve adeguare il Progetto Unitario.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--|-----------------|
| a) indice di fabbr.le | It = 0,28 mc/mq |
| b) volume massimo
(escluse le attuali strutture) | V= 10.000 mc |
| c) altezza massima | H= 10,50 m |
| d) numero dei piani | N= 3 |
| d) superfici per spazi d'uso pubblico da reperire:
servizi d'interesse generale e parcheggi | SI+S2 = 10% St |

f) superficie minima d'intervento

Sm = intero comparto

6)- Zona DT/4, località Lazzaretto

Turistico ricettiva alberghiera

Insediamiento di attività di ricezione turistica, zona a destinazione mista: alberghiera e servizi al turismo - centro congressi, ristorazione -, per un numero di 200 posti letto. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere. Sono consentite le attività ricreative e sportive, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza dell'impresa turistica e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

In questa zona l'attuazione è subordinata alla redazione ed approvazione di un Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera estensione territoriale, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

L'intera zona è compresa nel perimetro dell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualficazione Urbanistica del Litorale di cui al successivo art.36. L'attuazione del piano in questa zona è pertanto subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali sia d'iniziativa pubblica, sia di iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. a cui si dovrà attenere il Progetto Unitario.

Per le prescrizioni relative a questa zona si rimanda, oltre alle tavole di azzonamento in scala. 1:5.000, agli elaborati nn. P.3.3. e P.3.4., dove sono riportate per questa zona le indicazioni relative alla perimetrazione dell'area da sottoporre a Progetto Unitario e i limiti di compattazione volumetrica del nuovo insediamento.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale

It = 0,40 mc/mq

b) volume massimo

Vm = 27.000 mc

c) altezza massima

H = 10,50 m

d) numero di piani

N = 3

e) superfici per spazi di uso pubblico da reperire:
attrezzature di interesse generale e parcheggi

SI+S2 = 10 % St

g) superfici minima d'intervento

Sm = intera zona

7) zona DT/5, località Vallo

Turistico ricettiva alberghiera

Insediamiento di attività di ricezione turistica, con destinazione alberghiera, della capacità di 90 posti letto. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere. Sono consentite le attività di ristoro, ricreative, culturali e sportive, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza dell'impresa turistica e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

L'attuazione del P.R.G. in questa zona è subordinata alla redazione ed all'approvazione di un Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera estensione territoriale, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38 a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) Indice di fabbr. Territoriale

it = 0,20 mc/mq

b) volume massimo

vm = 10.000 mc

c) altezza massima

H = 7,50 m

d) numero di piani

N = 2

e) superficie per spazi d'uso pubblico
da reperire: servizi d'interesse
generale e parcheggi

SI+S2 = 10% St

f) superfici minima d'intervento

Sm = intera zona

8)- Zona DT/6, località Sottoregno
Turistico ricettiva alberghiera

Insediamiento di attività di ricezione turistica, con destinazione alberghiera, per una capienza di 200 posti letto. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere e inoltre la realizzazione di impianti ed attrezzature per il turismo sociale per l'assistenza ai giovani, anziani e disabili, centri per la salute, nonché per l'accoglienza, il recupero, e la formazione professionale dei giovani. Sono consentite le attività di ristoro, ricreative, culturali e sportive, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza dell'impresa turistica e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	$I_t = 0,36 \text{ mc/mq}$
b) volume massimo	$V_m = 23.000$
c) altezza massima	$H = 7,50 \text{ m}$
d) numero dei piani	$N = 2$
e) superficie per spazi di uso pubblico da reperire: servizi di interesse generale e parcheggi	$S_1 + S_2 = 10\% \text{ di } S_t$
f) superficie minima d'intervento	$S_m = \text{intera zona}$

9)- zona DT/7, località SS 384-Varrea
Turistico ricettiva alberghiera

Insediamiento di attività di ricezione turistica, con destinazione alberghiera, per un numero di 370 posti letto. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere. Sono consentite le attività di ristoro, ricreative, culturali e sportive, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza dell'impresa turistica e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera estensione dell'area, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	$I_t = 0,36 \text{ mc/mq}$
b) volume massimo	$V_m = 52.000 \text{ mc}$
c) altezza massima	$H = 7,50 \text{ m}$
d) numero di piani	$N = 2$
f) superfici per spazi di uso pubblico da reperire: servizi d'interesse gene- rale e parcheggi	$S_1 + S_2 = 10\% \text{ st}$
f) superfici minima d'intervento	$S_m = \text{intera zona}$

10)- zona DT/8, località Difesa di Mazza, turistico ricettiva e verde sportivo privato

Insediamiento di attività di ricezione turistica, con destinazione mista: alberghiera, servizi al turismo e verde sportivo privato, per un numero di 450 posti letto. Sono ammessi gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico - alberghiere; è ammessa la realizzazione di servizi ed attrezzature per manifestazioni culturali e per il tempo libero, di un da Campo da Golf e di altre strutture sportive campi da tennis, piscina coperta, calcetto -; sono ammesse, inoltre, le destinazioni d'uso per specifiche attrezzature del turismo della terza età: centro per la salute, assistenza agli anziani. Sono consentite le attività di ristoro, commerciali e artigianali di servizio alla persona; di pertinenza della

struttura ricettiva e secondo la categoria di appartenenza e le prescrizioni normative vigenti.

Nell'elaborato P.2.I., in scala 1:5.000, sono riportate per questa zona alcune specifiche prescrizioni che devono essere rispettate dal Progetto Unitario: - limite di compattazione volumetrica del nuovo insediamento, che indica il perimetro dentro il quale vanno realizzate tutte le volumetrie consentite;

- accessi alle aree da destinare a standards urbanistici, che indica la posizione che queste debbano assumere, in maniera da costituire una zona di filtro con accesso dalla pubblica via.

In questa zona 1 l'attuazione del piano è subordinata all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	$I_t = 0,18 \text{ mc/m}$
b) volume massimo	$V_m = 84.500 \text{ mc/m}$
c) altezza massima	$H = 10,50 \text{ m}$
d) numero dei piani	$N = 3$
e) superficie per spazi di uso pubblico da reperire: servizi d'interesse generale e parcheggi	$S_1 + S_2 = 10\% \text{ di } S_t$
f) superficie minima d'intervento	$S_m = \text{intera zona}$

C. Zona DST, Insediamenti produttivi di ricezione turistica: servizi di supporto all'attività turistica

Parte del territorio interessata da insediamenti di strutture ricettive, comprendenti aree a verde sportivo d'iniziativa privata, in cui sono ammesse in generale attrezzature sportive di base. Sono consentite le installazioni comprendenti attività di ristoro e ricreative di pertinenza della struttura di servizio.

Non si prevede la realizzazione di volumi edilizi stabili, all'infuori di quelli realizzabili dall'applicazione dell'indice agricolo da destinare esclusivamente alla residenza del custode e dei necessari servizi sanitari ed igienici. Fanno eccezione le attività sportive che necessitano strutture edilizie e che per la loro natura devono svolgersi al chiuso, come Bowling, Poligono di Tiro a Segno, Piscina Riscaldata, Palestra. Per queste strutture è limitatamente all'edificio contenente l'attività principale, è consentita l'edificazione delle volumetrie strettamente necessarie alla realizzazione delle strutture sportive, in base alle dimensioni regolamentari stabilite dal CONI, anche in difformità dall'indice di fabbricabilità territoriale e nel rispetto del rapporto di copertura (R_e) e dell'altezza massima (H) previsti dai parametri urbanistici di zona.

Il P.R.G. prevede per queste zone la disciplina di tutela e di utilizzazione, in riferimento a quanto disposto dall'art. 8, 2° e 5° comma, della L. 217/83; stabilendo che il vincolo di destinazione d'uso sulle aree disposto dal P.R.G. possa essere rimosso su richiesta del proprietario singolo e/o dei proprietari riuniti in consorzio. In questo caso le aree debbono considerarsi a tutti gli effetti agricole, di tipo E1 o E2 a seconda della destinazione agricola dell'ambito in cui ricadono; così come devono considerarsi agricole le aree nel caso di rimozione del vincolo di destinazione d'uso, già gravante sui complessi e sulle aree, in seguito a richiesta della proprietà, in caso di provata non convenienza economico produttiva della struttura ricettiva già realizzata.

11)- zona DST/1, località SS 384-bivio Caraffa
Turistica di servizio e verde sportivo privato

In questa zona il P.R.G., recependo l'attrezzatura esistente del poligono di tiro, prevede lo svolgimento di questa attività al chiuso, per motivi di sicurezza e di abbattimento del

livello attuale di inquinamento acustico. Sono ammesse altre attività sportive di base e servizi di ristorazione turistica, connessi all'attività principale. Nel calcolo del volume massimo edificabile, si devono escludere le strutture esistenti allo stato di fatto; è consentita la residenza del custode per una cubatura non superiore a 400 mc.,

In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed alla approvazione di un Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. territoriale	It	= 0,60 mc/mq
b) volume massimo	Vm	= 14.700 mq
c) altezza massima	H	= 6,00 m
d) numero di piani:		
dl) per la residenza del custode	N	= 2
d2) per le altre destinazioni	N	= 1
e) superficie per spazi di uso pubblico		
reperire: servizi di interesse	Sl+S2	= 10% St
generale e parcheggi		
f) superficie minima d'intervento	Sm	= intera zona

12)- zona DST/2, località SS 384 Fiumarella-C.Mucello
Turistica di servizio e verde sportivo privato
La zona è stata stralciata dal D.P.R. n° 589 dell'11.11.1998

13)-Zona DST/3, località Vallo
Turistica di servizio e verde sportivo privato
La zona è stata stralciata dal D.P.R. n° 589 dell'11.11.1998

14)- Zona DST/4 località Cotruzzo
Turistica di servizio e verde sportivo privato

In questa zona il P.R.G. recependo l'attrezzatura esistente, ne prevede il potenziamento coll'installazione di servizi turistici comprendenti: attrezzature sportive di base e di ristorazione turistica connessa all'attività principale. Nel calcolo della superficie coperta (Sc), ai fini della verifica del rapporto di copertura (Rc), sono da escludere le superfici delle attrezzature esistenti allo stato di fatto. E' consentita la realizzazione della residenza del custode per una cubatura massima di 400 mc.

L'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed alla approvazione del Progetto Unitario (P.U.), che in questo caso può interessare anche parzialmente la II superficie territoriale (St) della zona, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	It	= 0,03 mc/mq
b) rapporto di copertura	Rc	= 0,10 mq/mq
c) altezza massima	H	= 6,00 m
d) numero dei piani:		
dl) per la residenza del custode	N	= 2
d2) per tutte le altre destinazioni	N	= 1
e) superficie per spazi di uso pubblico		
da reperire: servizi d'interesse	Sl+S2	= 10% St
generale e parcheggi		

Art. 18. Zone agricole

Le zone agricole comprendono le aree destinate all'esercizio della attività agricola e delle altre attività connesse al settore agricolo. In queste zone è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni per far fronte alle esigenze derivanti dalla conduzione agricola del fondo, ivi compresa quella residenziale, da parte dei conduttori singoli o riuniti in consorzio.

Ai fini del raggiungimento della superficie minima d'intervento è consentito l'accorpamento di più fondi, compresi nella stessa località agricola, e la realizzazione della cubatura consentita su uno di essi, ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria ai fondi accorpati.

Sia nel caso di singolo fondo, sia nel caso di più fondi accorpati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto presso la conservatoria immobiliare a spese e cura del richiedente, che dovrà essere presentato al Comune al momento del ritiro della concessione. Tale atto dovrà vincolare la dimensione totale del terreno al servizio delle costruzioni esistenti e/o da realizzare, nel limite degli indici e dei parametri di fabbricabilità fondiaria di zona, e dovrà altresì vincolare l'uso urbanistico delle stesse costruzioni, esclusivamente a quello autorizzato.

L'avvenuto asservimento sarà registrato in apposito registro da conservare presso l'Ufficio Tecnico Comunale a cura dell'Amministrazione stessa. Nel registro saranno riportati i dati catastali dei terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o realizzate a norma delle seguenti disposizioni, nonché gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente e successivamente all'adozione del presente strumento urbanistico. Nei terreni asserviti non è ammesso il cambio di destinazione d'uso urbanistico degli immobili realizzati fino a quando non intervenga una nuova destinazione di piano.

I fabbricati esistenti, costruiti dopo l'impianto del Nuovo Catasto dei Terreni, in base a certificazione che ne attesti la condizione, possono essere recuperati ed ampliati per non più del 30% della loro superficie utile, senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritto: il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative tipiche dei fabbricati rurali tradizionali; il mantenimento della disposizione dei volumi e della forma della copertura; l'uso di materiali di finitura esterna, compreso coloriture e manto di copertura, tradizionali ed armonizzanti con il contesto. A questo scopo è prescritto l'uso dei materiali e delle finiture, nel rispetto delle "prescrizioni edilizie" definite per la zona A, di cui al precedente art. 12.

I fabbricati di tipo civile esistenti, costruiti prima dell'impianto del Nuovo Catasto dei Terreni, sono sottoposti a tutela: possono essere recuperati ed ampliati per sola addizione di corpi di fabbrica, escludendo le sopraelevazioni, che siano strettamente necessarie alla realizzazione di cucine e servizi igienici, o di volumi accessori, per un volume massimo di 100 mc; l'intervento di recupero e/o di ampliamento può essere consentito solo a condizione che le opere da realizzare ricadano nelle categorie d'intervento di cui ai punti:

a), b) e c.4) di cui al precedente art.13 e siano conformi alle "prescrizioni edilizie" prima

richiamate.

I fabbricati e le costruzioni di altro tipo, contrassegnati con un cerchio a tratto spesso nelle tavole di piano, sono sottoposti a tutela: vengono classificati dal P.R.G. come zone A3 e sono sottoposti alle prescrizioni di cui la precedente art.14, punto 3).

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n°47 del 28.2.1985 per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'art.35, e ad esclusione dei fabbricati e delle costruzioni ricadenti nelle fattispecie di cui ai due precedenti commi, nelle zone E la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal P.R.G. in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

Si stabilisce altresì, che per le stesse finalità del presente comma, possa essere concessa la variazione in deroga della destinazione d'uso, per le attività produttive diverse da quella agricola, insediate in zona E, purchè gli interessati ne facciano richiesta entro 2 anni dall'entrata in vigore del P.R.G. In seguito alla concessione della variazione d'uso l'edificio, con gli annessi ed gli accessori che costituiscono l'attività produttiva, ed assieme alla pertinenza ad esso asservita, si devono intendere a tutti gli effetti come zona produttiva esistente, allo stato di fatto, di tipo D; con i parametri urbanistici: indice di fabbricabilità territoriale, volume massimo ed altezza massima pari alla situazione dello stato di fatto.

In queste zone sono consentite attività edilizie per la costruzione di:

- 1) case di civile abitazione;
- 2) costruzioni in diretto servizio all'agricoltura e fabbricati rurali, quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchinari agricoli, fienili;
- 3) serre con strutture fisse per floricultura e orticoltura intensive di tipo aziendale;
- 4) costruzioni adibite alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed annessi ad aziende agricole;
- 5) allevamenti industriali;
- 6) installazioni di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti;
- 7) attività di agriturismo così come definite dalla legislazione vigente. Tali attività comprendono: l'ospitalità stagionale, anche in spazi destinati alla sosta dei campeggiatori; la somministrazione, per la consumazione in loco, di pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o tipici della zona; l'organizzazione di attività ricreative, divulgative e culturali nell'ambito dell'azienda.

Il PRG divide il territorio agricolo comunale in due sottozone in funzione del diverso regime di trasformazione e di destinazione d'uso:

- A. Zona E1, agricola protetta
- B. Zona E2, agricola normale

Il regime di trasformazione e di destinazione d'uso per ognuna di queste zone è definito dalle norme di cui ai successivi art.19 e 20.

art. 19. Zona E1, agricole protette

Parti del territorio destinate all'esercizio di attività agricole, sottoposte a salvaguardia ambientale.

In questa zona può richiedere la concessione l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.1975 n°153 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ammesse nuove costruzioni solo per far fronte alle necessità della produzione agricola; tali necessità dovranno, pertanto, risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che contenga i seguenti elementi:

- descrizione della situazione attuale con individuazione degli elementi e delle strutture che caratterizzano l'azienda, gli ordinamenti colturali, la produzione, gli addetti e la superficie fondiaria interessata;
- descrizione degli interventi programmati, i tempi di attuazione e le risorse finanziarie da investire;
- la descrizione dei risultati economici ad investimento avvenuto.

Le attività edilizie consentite dovranno riguardare le costruzioni di cui ai punti 1), 2), 3), 6) e 7) dell'1° comma del precedente art.18; alla domanda di concessione dovrà essere allegato il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, di cui al comma precedente, firmato da tecnico abilitato nel campo specifico. In riferimento al punto 7) è ammissibile la realizzazione di strutture ricettive da svolgersi esclusivamente in edifici rurali tuttora esistenti e non più funzionali all'attività agricola, risultanti dalle mappe catastali anteriori al 1960, purchè ricadenti in fondi non frazionati successivamente alla data di adozione del presente strumento urbanistico. E' ammessa la realizzazione di strutture di ricezione turistica all'aria aperta, comprese le attrezzature ricreative, per lo svago ed il tempo libero, ad esclusione delle attrezzature sportive di base; in riferimento a tali destinazioni non è consentita la realizzazione di volumi edilizi all'infuori di quelli strettamente necessari alla realizzazione dei servizi igienici; sono consentite le realizzazioni di strutture provvisorie (tettoie, bungalow); i volumi tecnici per impianti dovranno essere totalmente interrati. Le attività relative alle costruzioni di cui ai punti 4) e 5) dell'11° comma del precedente art.18 sono ammesse in costruzioni già esistenti -

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

a) — per case di civile abitazione

le abitazioni, se previste dal piano di sviluppo aziendale, non possono superare la superficie utile (Su) di 110 mq; il numero delle abitazioni è precisato in base al numero degli addetti all'agricoltura indispensabili alla conduzione dell'azienda;

per i coltivatori diretti l'abitazione è commisurata in base alle necessità dei componenti della famiglia impegnati attivamente nel settore agricolo e di quelli a loro carico; in quest'ultimo caso è ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di altri 70 mq di superficie utile, per convivenze entro il 3° grado di parentela ed affinità.

Parametri urbanistici:

If. indice di fabbr. fondiaria:

L'indice di fabbricabilità fondiaria varia in base al tipo di coltura prevalente del fondo in base ai seguenti valori:

1) — colture a seminativo, sem.alberato e pascolo	0,01 mc/mq
2) — colture ad uliveto	0,015 mc/mq
3) — colture a vigneto e frutteto	0,02 mc/mq
4) — colture a bosco	0,001 mc/mq
5) — colture a orto, serre e vivai	0,03 mc/mq

Sm. superf. minima d'intervento:

La dimensione minima dell'azienda che consente la realizzazione di case di civile abitazione varia in base al tipo di coltura prevalente del fondo, in base ai seguenti parametri:

1) — colture a seminativo, sem. alberato e pascolo	6 Ha
2) — colture ad uliveto	3 Ha
3) — colture a vigneto e frutteto	2 Ha
4) — colture a bosco	40 Ha
5) — colture a orto, serre e vivai	1 Ha

Per le aziende comprendenti fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalle somme delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consente, in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti sopra, una edificazione non inferiore ad un volume di 550 mc.

H. altezza massima m 7,50

N. numero piani 2

b) — per costruzioni accessorie

in aggiunta alle residenze possono essere realizzate costruzioni accessorie, costituite da annessi rustici di cui al punto 2) del precedente art.18, di servizio alle aziende agricole.

Parametri urbanistici:

Su. superficie utile:

1) — fienili, depositi, ricoveri	60 mq/Ha
2) — stalle per bovini, caprini, ovini	60 mq/Ha
3) — stalle per equini	90 mq/Ha
4) — porcilaie	80 mq/Ha
5) — ricoveri per avicoli e cunicoli	50 mq/Ha

In ogni caso la superficie utile (Su) complessiva delle accessorie non può superare il valore di 100 mq/Ha.

H. altezza massima m 3,00

N. numero dei piani 1

la distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano non potrà essere inferiore a m 250, da elevare a 500 per le porcilaie.

art. 20. Zona E2 agricole normali

Parti del territorio destinate all'esercizio di attività agricole e di attività con esse compatibili.

In tali zone sono ammesse nuove costruzioni da realizzare in base agli indici ed ai parametri di seguito stabiliti.

Le attività edilizie ammesse dovranno riguardare le costruzioni di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) e 7) dell'11° comma del precedente art.18. Nel caso di previsione di attività agroturistiche, di cui al richiamato punto 7); o di attività di cui ai punti 4) e 5), nel caso di previsione di nuove costruzioni; alla domanda di concessione dovrà essere allegato il piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui al 2° comma del precedente art.19. In questi casi, oltre ai dati relativi alle attività colturali, dovranno risultare i dati relativi all'attività di trasformazione dei prodotti, di allevamento e/o delle attività agroturistiche programmate.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di concessioni edilizie, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

a) — per case di civile abitazione

le abitazioni non possono superare la superficie utile (Su) di 110 mq; per i coltivatori diretti l'abitazione è commisurata in base alle necessità dei componenti della famiglia impegnati attivamente nel settore agricolo e di quelli a loro carico; in quest'ultimo caso è ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di altri 70 mq di superficie utile, per convivenze entro il **30** grado di parentela e affinità.

Parametri urbanistici:

1ff. indice di fabbr. fondiaria:	0,03 mc/mq
H. altezza massima	7,50 m
N. numero dei piani	2

b) — per costruzioni accessorie

possono essere realizzate in aggiunta alle residenze le costruzioni accessorie, costituite da annessi rustici di cui al punto 2) del precedente art.18, di servizio alle aziende agricole.

Parametri urbanistici:

Su. superficie utile:

1) — fienili, depositi, ricoveri	60 mq/Ha
2) — stalle per bovini, caprini, ovini	60 mq/Ha
3) — stalle per equini	90 mq/Ha
4) — porcilaie	80 mq/Ha
5) — ricoveri per avicoli e cunicoli	50 mq/Ha

In ogni caso la superficie utile (Su) complessiva delle costruzioni accessorie non può superare il valore di 100 mq/Ha.

H. altezza massima	3,00 m
N. numero dei piani	1

la distanza minima dalle zone residenziali esistenti e di piano non potrà essere inferiore a 250 m, da elevare a 500 m per le porcilaie.

c) — per attività produttive esclusa la residenza:

possono essere realizzate le costruzioni destinate allo svolgimento di attività produttive connesse al settore agricolo di cui ai punti 4) e 5) del precedente art.18, esclusa la residenza.

Parametri urbanistici:

Su. superficie utile	50 mq/Ha
H. altezza massima	m 6,00
N. numero piani	1
Sm. superficie minima d'intervento	3 Ha

la distanza minima da rispettare tra fabbricati è di 20 m, dai confini m 15 e la distanza minima da rispettare dalle zone residenziali esistenti e di piano è di 500 m.

Art. 21. Norme di salvaguardia ambientale e regime di utilizzazione del suolo.

Al fine di applicare norme di salvaguardia, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti di utilizzazione del suolo (U.S.), tali ambiti sono riportati nell'elaborato P.I. in scala 1:10.000 (solo per gli ambiti della categoria U.S.7. si rimanda agli elaborati dal V.3.1. al V.3.6.).

Qualunque trasformazioni urbanistica può essere ammessa solo nel rispetto delle specifiche norme di salvaguardia ambientale e dello specifico regime di utilizzazione di ogni ambito, secondo le seguenti categorie:

1)- U.S.1. - Ambiti di conservazione

Comprendono aree interessate da boschi e/o destinate al rimboschimento; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco, con esclusione di qualunque trasformazione ad eccezione delle normali operazioni colturali di mantenimento del bosco e della sua rigenerazione.

2)- U.S.2. - Ambiti di conservazione con trasformabilità mirata

Comprendono aree interessate da uliveti secolari e/o di recente impianto; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, con esclusione di qualunque trasformazione ad eccezione delle tradizionali operazioni colturali; vanno fatti salvi gli interventi ammissibili in base alle prescrizioni di zona E1 ed E2, per i quali, pur prescrivendo il mantenimento dell'impianto colturale, sono possibili esecuzioni di taglio di essenze arboree per le parti di sedime delle costruzioni ammesse;

3)- U.S.3. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo A

Comprendono le aree interessate da frutteti e vigneti anche di nuovo impianto; in dette aree è esclusa qualunque trasformazione ad eccezione delle tradizionali operazioni colturali; sono ammesse trasformazioni colturali solo se inserite in progetti di sviluppo aziendale dai quali in questi ambiti va esclusa la possibilità di realizzare opere edilizie;

4)- U.S.4. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo B

Comprendono le aree interessate da seminativo e seminativo alberato ricadenti in zona E1; in dette aree è prescritto il mantenimento delle essenze coltivate con ammissione delle tradizionali operazioni colturali; qualunque trasformazione colturale deve essere inserita in progetti di sviluppo aziendale dai quali in questi ambiti può essere prevista la possibilità di realizzare opere edilizie, sono pertanto possibili esecuzioni di taglio di essenze arboree per le parti di sedime delle costruzioni previste; per le aree ricadenti in zona E2 valgono le sole prescrizioni di zona;

5)- U.S.5. - Ambiti di trasformabilità condizionata di tipo C

Comprendono le aree interessate da pascolo incolto; per quelle ricadenti in zona E1 è prescritto il mantenimento dell'uso attuale dei suoli, con ammissione della trasformabilità solo, a mezzo di progetti di sviluppo aziendale, dai quali in questi ambiti può essere

prevista la possibilità di realizzare opere edilizie; per le aree ricadenti in zona E2 valgono le sole prescrizioni di zona;

6)- U.S.6. - Ambiti di trasformabilità a regime ordinario

Comprendono le aree interessate da interventi di urbanizzazione in atto o previsti, che sono soggetti alle normative delle zone territoriali omogenee diverse dalle zone agricole (E); per questi ambiti, oltre alle specifiche norme di zona, valgono le norme generali di tutela ambientale di cui al seguente art. 22;

7)- U.S.7. - Ambiti di trasformabilità subordinata

Comprendono le aree contrassegnate con il numero 4 e 5 negli elaborati dal V.3.1. al V.3.6. in scala 1:5.000; in questi ambiti l'intervento previsto dal P.R.G., in base alle indicazioni specifiche delle varie zone territoriali omogenee, e qualunque altro intervento di trasformazione urbanistica, è subordinato alla esecuzione di opere di sistemazione del suolo di cui al successivo art. 23.; al fine di tale esecuzione dovrà essere predisposto specifico progetto, accompagnato da una argomentata relazione di compatibilità ambientale, sia in riferimento alla copertura vegetale sia in riferimento alle condizioni geomorfologiche. Le aree contrassegnate con il numero 3, negli stessi elaborati, sono inedificabili.

Art. 22 Salvaguardia del verde e delle alberature

Nell'attuazione del P.R.G., sia negli interventi di iniziativa pubblica sia in quelli di iniziativa privata, dovrà essere rispettata in modo prioritario l'esistente dotazione di alberature ed in generale di copertura vegetale. Nei progetti di servizi pubblici e di attrezzature urbane e territoriali, dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e la costituzione di coperture vegetali compatibili con l'ambiente locale e con le sue caratteristiche climatiche e pedologiche. Analogo criterio dovrà tenersi negli interventi da realizzarsi nelle ZTO a destinazione residenziale, produttiva e di servizio privato. In particolare nelle zone artigianali ed industriali dovranno essere realizzati lungo i confini dei lotti su strada pubblica o su zone residenziali, fasce alberate di isolamento di profondità non inferiore a 5m.

In tutti i casi gli elaborati di progetto dovranno riportare il rilievo delle alberature esistenti il cui abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità e limitatamente all'area di sedime delle costruzioni che non possono essere altrimenti localizzate. Il rilievo consiste nella indicazione delle piante legnose (alberi ed arbusti) su apposita planimetria, corredata da sufficiente documentazione fotografica; i progetti dovranno, inoltre, proporre la compensazione con nuove piantumazioni, allo scopo dovranno essere utilizzate essenze tipiche della macchia mediterranea per una percentuale di almeno il 40 % di copertura vegetale.

Si prescrive per tutti i tipi di scavo distanze minime dall'esterno del tronco delle essenze arboree esistenti:

- 1.- per piante con diametro del tronco da 0,50 a 1,00 m, la distanza minima dovrà essere superiore a 8,00 m;
- 2.- per piante con diametro del tronco da 0,20 a 0,50 m, la distanza minima dovrà essere superiore a 5,00 m;
- 3.- per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a 0,20m, la distanza minima dovrà essere superiore a 2,00 m.

Qualsiasi modificazione dell'attuale assetto della copertura vegetale, attraverso l'abbattimento di essenze legnose, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione rilasciata dal sindaco. Negli appezzamenti e nei lotti privi di alberature e di essenze legnose dovranno essere poste a dimora, nell'atto della realizzazione degli interventi di costruzione previsti dal P.R.G., nuove alberature di alto fusto nella misura minima di 2 piante per ogni 100 mq di superfici coperta (Sc), oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superfici coperta (Sc). L'insieme della copertura vegetale così costituita dovrà

essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati tra loro, mentre le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a 2,00 m ed il loro diametro non può essere inferiore a 0,06 m misurato ad 1,00 m dal colletto.

E' vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, prestazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro e la salvaguardia dell'ambiente e con l'esigenza di conservazione della copertura vegetale esistente.

Qualora essenze arboree vengano inglobate in conglomerati nella fase di sistemazione di sede stradali o di spazi pubblici aperti, o di equivalente spazio privato, la superficie scoperta attorno al tronco della pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di 1,00 m.

Art. 23 Interventi preventivi per la difesa del suolo

Tutti i procedimenti attuativi che riguardano gli ambiti ricadenti nelle aree contrassegnate con il numero 4 e 5 negli elaborati V.3.1., V.3.2., V.3.3., V.3.4., V.3.5. e V.3.6., sono subordinati, in base alle specifiche indicazione della relazione geomorfologica che accompagna il P.R.G., alla preventiva realizzazione:

- 1)- di indagini geognostiche e geotecniche puntuali, nonché dal programma di intervento di bonifica tendente a migliorare le caratteristiche dei terreni fondali;
- 2)- di tutte le opere di sostegno e di difesa necessarie ad assicurare condizioni ottimali di stabilità delle aree oggetto dell'intervento;
- 3)- di adeguate canalizzazioni per la raccolta delle acque superficiali ed idonee opere di drenaggio in caso di presenza di acque sotterranee, per il loro recapito fino al corso d'acqua naturale più prossimo;
- 4)- delle opere idrauliche eventualmente necessarie per la sistemazione dei corsi d'acqua nei "ratti interessanti le zone oggetto di urbanizzazione.

In particolare gli obiettivi di cui al punto 3) possono essere raggiunti mediante: a)- l'imbrigliamento delle incisioni, b)- la costruzione di canali di guardia al piede delle pendici e cioè al limite degli insediamenti, c)- il raccordo tra i suddetti canali di guardia e lo sbocco nel corpo ricevente. Le opere di cui al presente articolo sono da considerare a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria, in quanto condizione essenziale per la predisposizione del suolo all'edificazione.

Art. 24. Zona F, attrezzature d'interesse generale

Parte del territorio destinata ad attrezzature e impianti d'interesse generale. L'attuazione del piano in queste zone è diretta, in conformità alle specifiche norme edilizie di legge e del regolamento edilizio comunale. L'invento di trasformazione spetta unicamente all'Ente Pubblico, salvo i casi specifici previsti per alcune seguenti sottozone. Per le caratteristiche delle costruzioni valgono le norme previste da leggi nazionali e regionali vigenti negli specifici settori di appartenenza delle opere previste.

Il PRG localizza diverse sottozone con caratteristiche differenti:

A. Zona F, Attrezzature d'interesse generale esistenti

- 1) Attrezzature d'interesse generale pubbliche esistenti

Attrezzature ed impianti d'interesse generale indicati negli elaborati di piano con apposita simbologia: Acquedotto, Pretura, Carcere, Campo Sportivo, Università Facoltà di

Farmacia, Cimitero, Depuratore. Tali zone comprendono aree di pertinenza di attrezzature pubbliche già realizzate per le quali sono previsti interventi atti al loro mantenimento. Nel caso di necessità di una loro trasformazione il Comune può richiedere, al fine della realizzazione, la stesura di un Progetto Unitario (P.U.), di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma. Il P.U. esteso all'intera area dovrà definire le indicazioni planovolumetriche della nuova attrezzatura e dovrà essere preordinato al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni.

Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

2) Zona F, località Canonici

Area per attrezzature d'interesse generale, prevista dal P.di.F. e confermata del P.R.G.; viene destinata a servizi di iniziativa pubblica e privata. Le attività da insediare sono quelle pubbliche di servizio sociale, di servizio alle imprese ed al turismo, e quelle terziarie e commerciali d'iniziativa privata. E' ammessa la residenza del custode per una superficie utile (Su) non superiore a 150 mq. In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione del Progetto Unitario (P.U.) di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	It = 0,60 mc/mq
b) volume massimo	Vm = 14,525 mc
c) superficie utile	Su = 4,150 mq
d) altezza massima	H = 7,50 m
e) numero dei piani	N = 2
e) superfici per spazi pubblici da reperire:	
e1) per serv. di interesse gen.	Su = 30% Su(.)tot.
e2) per parcheggi e verde pubbl.	S1+S2 = 10% di St

3) Zona F, cimitero località Sottoregno

Attrezzatura di iniziativa privata da adibire a cappella mortuaria, localizzata in base a delibera di autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. La localizzazione diventa esecutiva solo dopo che tale delibera otterrà le approvazioni delle autorità superiori. L'attuazione del piano in questa zona è subordinata all'approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera estensione territoriale, di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma. Il P.U. dovrà attenersi alle specifiche norme vigenti in materia di aree cimiteriali, compreso il regolamento comunale di polizia mortuaria.

B. Zona F1, centro urbano

Servizi d'interesse generale misti pubblico privato

Attrezzature d'interesse generale e servizi di iniziativa pubblica e privata. Le attività che il P.R.G. prevede di insediare, oltre a quelle di servizio pubblico, sono quelle di servizio alle imprese ed al turismo e quelle terziarie e commerciali d'iniziativa privata. E' ammessa la residenza del custode per una superficie utile (Su) non superiore a 150 mq.

In questa zona l'attuazione del piano è subordinata alla redazione ed approvazione del Progetto Unitario (P.U.) di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametri urbanistici:

a) indice di fabbr. Territoriale	It = 1,22 mc/mq
b) volume massimo	Vm = 4.900 mc
c) superficie utile	Su = 1.400 mq

d) altezza massima	H = 7,50 m
e) numero dei piani	N = 2
f) superficie per spazi pubblici ed attrezzature:	
e1) per parcheggi	S1 = 10% St

D. Zona F3, località SS.384 – Varrea
Parco urbano

Attrezzature ed impianti di interesse generale da adibire a verde attrezzato, per il tempo libero e lo sport, di iniziativa pubblica.

Non sono previste realizzazioni di cubature edificate ad esclusione di quelle strettamente necessarie alla realizzazione dei servizi di ricezione, degli spogliatoi e dei necessari servizi.

In questa zona l'attuazione del piano e' subordinata alla redazione ed approvazione del Progetto Unitario (P.U.) di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Parametrici urbanistici:

a) altezza massima	H = 4,00 m
b) numero dei piani	N = 1
b) superficie per spazi pubblici ed attrezzature:	
c1) verde pubblico	S1 = 10% St
c2) parcheggi	S1 = 5% St

Art. 25. Zone pubbliche e di interesse generale (aree per standards)

La destinazione d'uso delle singole aree localizzate dal P.R.G. è determinata dal simbolo riportato sulle tavole di piano e dall'allegata legenda.

Sono suddivise in:

- zone per l'istruzione;
- zone d'interesse generale;
- zone a verde pubblico e verde pubblico attrezzato;
- zone a parcheggio.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, tranne nei casi in cui il Comune, per esigenze di coordinamento dell'iniziativa pubblica e di quella privata per la realizzazione delle attrezzature per standards, non richieda la redazione di un Progetto Unitario (P.U.) di cui al successivo art. 38 a cui si rimanda per una completa descrizione della norma. In questo caso il rilascio della concessione e della autorizzazione sono subordinati all'approvazione da parte del Comune del P.U.

Nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia e gli indici ed i parametri urbanistici previsti per la zona territoriale omogenea di appartenenza.

1) - zone per l'istruzione:

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;

2)- zone per servizi d'interesse generale:

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti

attrezzature: partecipativi, amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali, ricreative;

3)- zone a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato:

sono zone destinate rispettivamente a giardino pubblico ed aree attrezzate per il gioco dei bimbi e lo sport; possono essere realizzate costruzioni per attrezzature sportive ed unicamente costruzioni in precerio ad uso bar - ristoro;

4)- zone a parcheggio pubblico:

i parcheggi saranno realizzati a livello stradale; la loro realizzazione, nelle zone A e B, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Art. 26. Zone per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, tranne nei casi di Progetto Unitario o di Piano di Lottizzazione, e negli altri casi in cui la realizzazione della viabilità sia a carico del privato. L'attuazione è per intervento diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia.

L'indicazione della viabilità negli elaborati grafici di piano corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie, escluse quindi eventuali spazi complementari alla sede viaria stessa. Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano.

Questa norma in particolare viene applicata nel caso del Progetto di Riqualficazione del Litorale, di cui al successivo art. 36 ed a cui si rimanda per una completa descrizione della norma, dove il principio va esteso anche alle altre scelte infrastrutturali, come: sottopasso ferroviario, svincoli ed interventi dell'ANAS, che in sede di verifica progettuale potrebbero variare di posizione per motivi di forza maggiore.

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto. E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature di servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura.

Le sedi stradali indicate nelle tavole del P.R.G. rappresentano essenzialmente la viabilità interna al territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore di servizio dei singoli isolati negli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 27. Aree sottoposte a vincolo

Parti del territorio interessate da vincolo di inedificabilità, assoluta o relativa, in ragione della loro destinazione attuale e/o prevista di P.R.G.

La localizzazione e perimetrazione dei vincoli, esistenti all'atto della redazione del piano, sono riportati nell'elaborato n. A.2.; gli stessi vincoli, ad eccezione di quello idrogeologico, assieme a quelli imposti dal P.R.G., sono riportati negli elaborati:- dal n.P.2.1. al n.P.2.6.;- dal n.P.3.1. al n.P.3.4. e nell'elaborato n.P.4.3..

A. Parco Archeologico

Il perimetro del vincolo è riportato nelle tavole di piano. in particolare nell'elaborato n.P.4.3., a cui si rimanda per una completa identificazione; il regime di vincolo è quello derivante dalle leggi vigenti e dai decreti di imposizione, che qui si intendono richiamati.

B. Vincolo idrogeologico

Il perimetro del vincolo idrogeologico è riportato nell'elaborato n.A.2., esso è operante all'interno del perimetro indicato dalle delibere d'imposizione, vedi Verbale Commissione Permanente per l'Agricoltura, le Foreste e l'Economia Montana, n.5 del 21.10.1970 e per esso vigono le specifiche disposizioni di legge, che qui si intendono richiamate.

C. Vincoli derivanti dalla legge 431/185 e dalla Legge Regionale 23/190, confermati dal P.R.G.

Questi vincoli sono riportati nell'elaborato n.A.2. e, solo parzialmente, per le parti operanti e confermate dal P.R.G., negli altri elaborati di piano. In particolare sono operanti così come perimetrati negli elaborati di piano:

- I vincoli dei corsi d'acqua identificati per Decreto Ministeriale come acque pubbliche;
- I vincoli delle aree boscate, che devono intendersi identificate in base alle perimetrazioni contenute nell'elaborato n.P.1.; in questo elaborato viene specificato, in riferimento alla copertura vegetale, il regime di trasformazione dei suoli, in base a quanto prescritto nel precedente art.19, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

D. Vincolo ex Legge Regionale n'23/190, Elenco lettera B "Monumenti Bizantini"

Il P.R.G. riporta nelle tavole di piano il vincolo riguardante i seguenti beni culturali:

- Convento di S. Fantino.

E' stato individuato come zona A3, ed è pertanto soggetto, oltre alle vigenti norme in materia di beni vincolati, alle specifiche prescrizioni di cui al precedente art.14, punto 3), a cui si rimanda per una completa descrizione della norma;

- Chiesa di Santa Maria della Roccella.

Ricade nella perimetrazione della zona A2, ed è pertanto soggetta, oltre alle vigenti norme in materia di beni vincolati, alle specifiche prescrizioni di cui al precedente art.14, punto 2), a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Per entrambi gli immobili il P.R.G. dispone di un'area di rispetto in base alle prescrizioni del precedente art.14, ultimo comma, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

E. Vincolo cimiteriale

Il P.R.G. riporta il vincolo esistente, per una fascia di 200 m dal vecchio perimetro del cimitero, in attesa della definizione della pratica di riduzione dell'area di rispetto, in funzione dell'avvenuto ampliamento. In base a tale pratica, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.22 del 23.6.94, il limite del vincolo cimiteriale corrisponde alla linea tratteggiata riportata nelle tavole di piano, che si deve intendere operante solo dopo l'ottenimento delle approvazioni superiori della richiamata delibera.

Nell'ambito delle fasce di rispetto delle zone cimiteriali disciplinate dalla legislazione vigente è vietato qualsiasi tipo di costruzione, salvo parcheggi e servizi di carattere generale del cimitero; di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento di cubature.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi di acqua, del vincolo cimiteriale di cui alle precedenti lettere C ed E, e di rispetto agli edifici di cui al

precedente punto D, sono inedificabili; ma concorrono al computo complessivo della cubatura realizzabile, in quanto facenti parte delle superficie territoriale delle zone omogenee di appartenenza.

Art. 28. Zone a vincolo speciale

Parti del territorio interessate da vincolo di inedificabilità derivante da leggi esistenti o da imposizioni del P.R.G., motivato da necessità oggettive della rete di comunicazione e del traffico, o di tutela ambientale.

A. Verde di rispetto e distacchi stradali e ferroviari

Interessano le aree comprese nei distacchi stradali fuori perimetro urbano, nel verde di rispetto, negli altri vincoli di inedificabilità:

A.1.- Verde di rispetto

Riguarda le fasce di salvaguardia del territorio disposte dal P.R.G. a protezione del nastro stradale, e/o in previsione dell'esecuzione di opere stradali attualmente in progetto, come la Variante ANAS della SS 106 e relativi svincoli, e dei depuratori, in cui è prescritta la coltivazione agraria e/o la sistemazione a verde.

A.2.-Fasce di rispetto derivanti da leggi Statali e Regionali

Riguarda le fasce di rispetto derivanti dalle normative vigenti, operanti all'interno ed all'esterno degli insediamenti urbani, e non riportate nelle tavole di piano; in cui è inibita l'edificazione o è subordinata al nulla osta dell'ente preposto al vincolo; come le fasce di rispetto della linea ferrata o quelle delle sedi militari, che si devono intendere recepite dal P.R.G. ed operanti.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli svincoli, delle strade e delle ferrovie sono inedificabili; ma concorrono al computo del volume massimo di zona, in base all'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, in quanto appartenenti ad una zona territoriale omogenea.

Per gli edifici ricadenti nelle aree a verde di rispetto e nelle aree di rispetto stradale, è consentito il completamento degli edifici già esistenti in queste aree, con un incremento di cubatura fino al 20% solo per la dotazione di servizi igienico- sanitari e cucine, con esclusione di sopraelevazioni oltre i due piani, sempre che il completamento non comporti diminuzioni di distacchi da edifici contigui, o delle distanze dalle sedi stradali, e comunque incompatibili con le norme del regolamento edilizio.

Art. 29. Parco Archeologico ed aree archeologiche

All'interno del perimetro del Parco, riportato nella tavola n.P.4.3. del P.R.G. e nelle altre aree archeologiche, sottoposte a vincolo successivamente all'adozione del presente P.R.G., sono ammesse:

- a) tutte le operazioni di ricerca archeologica;
- b) le opere consentite per le zone agricole protette di cui al precedente art.19, purché connesse alla sola attività agricola;
- c) le opere di ristrutturazione edilizia, con la possibilità di ampliamento per un incremento massimo di 200 mc, per le abitazioni civili esistenti;
- d) la realizzazione di recinzioni, a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica.

Le opere di cui ai precedenti punti b) , c) e d) possono essere realizzate, solo previo nullaosta della Soprintendenza alle Antichità della Calabria.

E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonchè l'esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica.

Le sistemazioni del Parco Archeologico e i relativi interventi sono soggetti alla preventiva approvazione del Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera area compresa nel perimetro interessato, di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma.

Per le disposizioni contenute nella vigente normativa di tutela di cui alla Legge n.1.089 dell'1.6.1939, e per le necessarie cautele in presenza di aree indiziate, la Soprintendenza Archeologica della Calabria può disporre che in alcune aree del territorio comunale, le trasformazioni che abbiano come oggetto opere di scavo e perforazione, movimenti di terra e costruzioni di qualunque natura, possano essere autorizzate solo previo nullaosta; in questo caso il progetto a corredo della domanda di concessione o autorizzazione dovrà essere presentato alla stessa Soprintendenza, la quale dopo averlo visionato potrà disporre i saggi archeologia preventivi necessari ad accertare la consistenza archeologica dei terreni.

Art. 30. Argini dei Corsi d'acqua

Nelle aree comprese fra gli argini maestri ed corsi d'acqua dei fiumi e canali, nonchè per una fascia di profondità di almeno 150 metri dal limite demaniale dei fiumi e delle loro golene, così come indicato negli elaborati di piano dal n. P.2.1. al n.P.2.6., sono vietate nuove costruzioni; ad eccezione di quelle ricadenti nelle zone territoriali omogenee A, B, C e D, e di quelle ricadenti in zona E, se connesse con l'attività agricola, purchè siano realizzate in un intorno di m 50 dal perimetro della casa colonica esistente.

Art.31. Argini marini ed arenili

Nelle aree comprese tra la linea di battigia e la linea della pineta frangivento, occupata dagli arenili, è vietata la costruzione di strade, parcheggi ed edifici, l'abbattimento di alberi o di cespugli e qualsiasi tipo di movimento di terra. Sono ammesse solo le operazioni per la conservazione delle dune e per la protezione dalle erosioni marine.

E consentita, previa concessione da parte del Demanio e previa approvazione del Progetto Unitario (P.U.), secondo le modalità di cui al successivo art.38, a cui si rimanda per una completa descrizione della norma, la provvisoria collocazione di strutture temporanee in legno, metallo o altri materiali leggeri e di facile rimozione, per impianti di attrezzature per la balneazione e/o per cure elioterapiche.

L'intera estensione dell'arenile, anche se non espressamente indicato nei grafici, si deve intendere compreso nell'area che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale. L'attuazione del piano in questa zona è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare ulteriormente gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. a cui i Progetti Unitari si devono adeguare.

Il progetto di riqualificazione urbanistica, in particolare, dovrà fissare le altezze massime ed i rapporti di copertura, i criteri di dimensionamento delle strutture provvisorie assentibili e le loro caratteristiche architettoniche e tecnologiche, predisponendo il Regolamento Comunale di utilizzo del litorale.

Art. 32. Verde di salvaguardia e servizi alla balneazione

Il P.R.G. delimita e campisce negli elaborati di piano il perimetro della fascia litoranea frangivento; così come individuata dal vincolo idrogeologico (Cfr. art. 27 punto B), assieme ad una fascia di terreno coltivata ad uliveto a protezione del Parco Archeologico (fronte lungo la linea ferrata); e dispone la salvaguardia della copertura vegetale, fatti salvi alcuni margini dei perimetri delle zone CT3 e CT4, che in questo vincolo ricadono e per i quali è in vigore il regime derivante dalla lottizzazione approvata.

Nell'area delimitata negli elaborati di piano n.P.2.3 e P.2.6. - campitura a tratteggio più fitto inclinato a 45°, comprese anche le aree ricadenti nelle zone territoriali omogenee: CT5, CT6, CT7, DT1, DT2, DT3 e DT4 - non è consentita la realizzazione di costruzioni a carattere stabile, non è ammesso altresì l'abbattimento delle essenze arboree, se non nella misura strettamente necessaria allo sfoltimento ed al rinnovamento del manto di copertura vegetale, o per il sedime delle costruzioni provvisorie assentibili, previa ripiantumazione delle essenze estirpate, in aree dello stesso ambito rimaste scoperte da vegetazione e da rimboschire.

L'area a verde di salvaguardia, ricadente in comparto sottoposto a Progetto Unitario e/o a pianificazione attuativa, pur restando inedificabile secondo le prescrizioni dei precedenti comma, concorre alla definizione del volume massimo edificabile nelle parti non soggette al vincolo, con applicazione dell'indice di edificabilità territoriale sull'intero comparto.

Sono ammesse costruzioni provvisorie per la realizzazione di: capanni; strutture sportive che non compromettano la copertura vegetale, oppure che possano essere comprese in aree prive allo stato di fatto di copertura vegetale; di sentieri e piste ciclabili; strutture provvisorie per il ristoro e la ricezione turistica, finalizzate alla balneazione o alle cure elioterapiche; in legno, metallo o altri materiali leggeri di facile rimozione.

In questa zona l'attuazione del piano avviene attraverso l'approvazione del Progetto Unitario (P.U.), secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 38, a cui si rimanda per una più completa descrizione della norma. L'intera estensione dell'area è compresa nel perimetro che il P.R.G. individua come zona da sottoporre a Progetto di Riqualficazione Urbanistica del Litorale (art. 36). La redazione del Progetto Unitario (P.U.) è, pertanto, subordinata all'approvazione del suddetto progetto, che deve specificare gli interventi infrastrutturali, sia d'iniziativa pubblica, sia d'iniziativa privata, ed in maniera più particolareggiata le indicazioni del P.R.G. a cui si deve attenere lo stesso P.U. Il Progetto di Riqualficazione Urbanistica, in particolare, dovrà fissare i comparti d'intervento, le altezze massime ed i rapporti di copertura, i criteri di dimensionamento delle strutture provvisorie assentibili e le loro caratteristiche architettoniche e tecnologiche.

III. ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 33. modalità di attuazione

Il P.R.G. è stato dimensionato per una proiezione temporale di 10 anni; in questo periodo di tempo si prevede di realizzare le opere pubbliche e gli insediamenti oggetto

del piano. Sono prioritarie quelle iniziative legate al soddisfacimento di fabbisogni arretrati riguardanti la residenza, i servizi pubblici, la rete viaria, le iniziative per la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico - artistico ed ambientale, per la salvaguardia dei suoli e del regime delle acque.

L'attuazione del P.R.G. è immediata per quelle parti e per quei vincoli direttamente operanti, così come espressi dalle norme e dalle tavole di piano; sarà invece attuato attraverso ulteriori strumenti urbanistici particolareggiati, di iniziativa pubblica e di iniziativa privata, in quelle zone destinate ad insediamenti di nuova formazione, secondo quanto previsto dalle norme e dagli elaborati di piano. Gli strumenti urbanistici particolareggiati devono rispettare tutte le destinazioni di zona indicate nel P.R.G. e tutte le prescrizioni ed i limiti metrici e volumetrici previsti.

Le costruzioni e gli edifici esistenti in zona territoriale omogenea di tipo C, assieme alle loro pertinenze, valutate in base a quanto disposto al 4° comma del precedente art.6, sono da escludere dall'area da sottoporre a piano attuativo, si deve pertanto intendere che le trasformazioni ammissibili sulle costruzioni esistenti sono direttamente attuative ed assentibili tramite rilascio di singola autorizzazione o concessione edilizia.

Sono inoltre da considerare escluse dall'area da sottoporre a piano attuativo i lotti interclusi, interposti tra edifici esistenti, con accesso diretto dalla pubblica via, o i lotti d'angolo con un lato confinante con edificio esistente e su due fronti con pubblica via. Anche in questi casi l'intervento edilizio si deve considerare diretto, tramite il rilascio della concessione edilizia, nel rispetto dell'indice fondiario assegnato e degli altri indici e parametri di zona, delle distanze e dei distacchi tra fabbricati.

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi relativi agli interventi da considerare diretti in zona territoriale di tipo C, occorre richiamare la necessità che gli edifici e le costruzioni esistenti siano legittime, o che abbiano conseguito la concessione in sanatoria in seguito a pratica di condono edilizio; occorre in ogni caso che siano presenti le opere di urbanizzazione primaria, o che i privati stessi la realizzino a loro spese secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale. Queste ultime condizioni sono prescritte ed in caso di non sussistenza di tali condizioni, non può essere ammesso l'intervento diretto e le costruzioni stesse dovranno far parte, con le loro pertinenze, delle aree da sottoporre a pianificazione attuativa.

Non è consentito apportare deroghe o comunque variazioni alle indicazioni ed alle prescrizioni del P.R.G. che riguardano le parti del territorio che rivestono carattere storico e di pregio ambientale: zone A1, A2, A3 e A4, al di fuori delle procedure previste per l'adozione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico di carattere generale, e previo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Culturali, e/o della Soprintendenza alle Antichità per quanto interessa il Parco ed i ritrovamenti archeologici.

Art. 34. Intervento edilizio diretto e categorie d'intervento

In tutte le zone territoriali omogenee dove non sia richiesta la progettazione urbanistica particolareggiata, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, subordinato all'assenso da parte del Sindaco secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale, a cui si rimanda per le specifiche disposizioni. In applicazione delle vigenti normative in materia, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono riconducibili alle seguenti categorie:

A. Manutenzione ordinaria

per questa categoria vale la definizione di cui alla lettera a) del precedente art.13, a cui si rimanda.

Per gli edifici industriali e artigianali, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere e le riparazioni degli impianti tecnologici.

B. Manutenzione straordinaria

per questa categoria vale la definizione di cui al punto b) del precedente art.13 a cui si rimanda.

C. Restauro e risanamento conservativo

per questa categoria e per le sottoclassi individuate, valgono le definizioni di cui al punto c) del precedente art.13 a cui si rimanda.

D. Ristrutturazione edilizia

per questa categoria e per le sottoclassi individuate, valgono le definizioni di cui al punto d) del precedente art.13 a cui si rimanda.

E. Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere come oggetto complessi edilizi, singoli edifici o costruzioni, o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria o nel rispetto delle norme di zona, ove previsto.

F. Nuova edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superino l'altezza di 2,00 m.

A completamento della definizione di cui al punto e) del precedente art.13, si specifica che il tipo d'intervento comprende anche:

a. l'ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;

b. la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente;

c. l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

d.

G. Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dalla zona territoriale omogenea, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso sono specificate in riferimento alle diverse zone territoriali omogenee. La destinazione d'uso in atto di un immobile o dell'unità edilizia è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o di altri documenti probanti.

H. Ristrutturazione urbanistica

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è quello volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Il tipo d'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri urbanistici e indicazioni planovolumetriche; queste dovranno essere regolamentate dal Piano Particolareggiato (P.P.) o dal piano di recupero (P.R.-P.R.I.A.), redatti ai sensi dei successivi art. 40, 41 e 42, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni. Il P.R.G. stabilisce che l'intervento di ristrutturazione urbanistica si possa attuare nelle zone territoriali omogenee di tipo B e D, escludendo in ogni caso quelle classificate come A. In ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare i 3 mc/mq ed è prescritta in riferimento ai comparti edificatori la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici e verde nella misura prevista dallo standard di zona.

I. Nuovo impianto

L'intervento comprende il complesso delle opere da realizzare per un nuovo insediamento secondo le destinazioni previste dal P.R.G. ed è soggetto all'approvazione preventiva della progettazione urbanistica particolareggiata.

L. Attrezzatura del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente e territorialmente competenti, nonché dalle aziende concessionarie di pubblici servizi. Questi interventi sono soggetti a concessione da parte del Sindaco.

M. Uso e tutela delle risorse

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo delle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo. Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o da privati per conto di tali enti. Ferme restando le vigenti norme e competenze in materia, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto ad autorizzazione e a concessione da parte del Sindaco e, previo nulla- osta degli enti preposti alla tutela, ove richiesto.

Nelle parti del territorio ove l'attuazione del P.R.G. è subordinata a ulteriori strumenti urbanistici particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, l'intervento edilizio può essere diretto solo in seguito alla loro approvazione, ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove mancanti. Qualsiasi opera od intervento previsto dal P.R.G. o dai suoi strumenti di attuazione, ricadente nel demanio dovrà essere preventivamente concordato ed assentito dall'ente competente per legge.

Art. 35. Costruzioni provvisorie

Si definiscono costruzioni provvisorie, o temporanee, quelle che sono realizzate in materiali facilmente amovibili e la cui durata di installazione è limitata nel tempo; quali per esempio le cabine degli stabilimenti balneari ed i servizi alla balneazione, i capanni, i chioschi, i pontili. Queste costruzioni sono sottoposte all'assenso del Sindaco attraverso il rilascio della concessione o autorizzazione, e non possono interessare edifici destinati alla residenza, tranne nelle zone produttive a carattere turistico in cui è prevista la loro realizzazione.

Nell'arenile e nella fascia frangivento, di cui ai precedenti art.31 e 32, è concessa la realizzazione di costruzioni provvisorie, solo nell'ambito delle modalità fissate da specifico regolamento comunale, tale regolamento fissa i termini di durata di installazione delle costruzioni, le modalità del loro eventuale rinnovo, i materiali ed i criteri da utilizzare nella costruzione, le modalità ed i tempi di rimozione di costruzioni provvisorie esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale.

Art. 36. zone sottoposte a Progetto di Riqualficazione Urbanistica

Negli elaborati di piano dal P.3.2. al P.3.4., è riportato il perimetro dell'area a destinazione residenziale e/o produttiva - campitura a tratteggio più rado inclinato a 45°, comprendente le sottozone: A2 (escluso il Parco Archeologico), C10, C11, CT3, CT4, CT5, CT6, CT7, DT1, DT2, DT3, DT4, F (esclusi i depuratori) e compresa l'area a Verde di Salvaguardia e servizi alla balneazione, individuati da campitura a tratteggio più fitto, anche se ricadente all'esterno delle precedenti zone-, per la quale è previsto che la attuazione del piano sia subordinata alla redazione ed approvazione da parte del

Comune del Progetto di Riqualificazione Urbanistica (P.R.U.) del litorale. Quest'area comprende zone territoriali omogenee sia sottoposte ad intervento diretto, sia sottoposte a strumenti urbanistici particolareggiati.

Tale progetto esteso a tutte le aree perimetrate dovrà definire a scala opportuna:

- a) la sistemazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici previsti dal P.R.G.; con la possibilità di variazione del loro posizionamento, dovuta ad esigenze espresse dalle pubbliche amministrazioni interessate alla loro autorizzazione e realizzazione;
- b) l'individuazione degli interventi di attrezzatura del territorio destinati alla iniziativa pubblica e quelli di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati in base al convenzionamento ed agli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica e privata;
- c) la definizione delle caratteristiche delle sezioni stradali, dei materiali da utilizzare nelle pavimentazioni degli spazi pubblici, degli elementi di arredo, delle sistemazioni a verde;
- d) la definizione delle caratteristiche tipologiche e dei materiali da costruzione delle strutture provvisorie assentibili per la fruizione dell'arenile, e della fascia frangivento, ai fini della balneazione, dei campeggi, delle attrezzature sportive e per il tempo libero, delle attrezzature e dei servizi di ricezione turistica, compreso il relativo regolamento comunale di gestione;
- e) gli allineamenti edilizi e la definizione planovolumetrica degli interventi di concentrazione edilizia e/o di rimarginatura dei fronti stradali da prevedere in base alle indicazioni del P.R.G. nelle zone territoriali omogenee di tipo C e DT;
- f) tutte le indicazioni riguardanti le prescrizioni per la revisione delle lottizzazioni approvate, di cui al successivo art.37, per i piani attuativi redatti in base al P. di F. vigente.

In riferimento al punto a) del precedente comma, il P.R.G. stabilisce che il disegno delle aree destinate alla viabilità, nelle zone sottoposte a Progetto di Riqualificazione Urbanistica, così come rappresentato negli elaborati di piano allegati, non può che avere valore indicativo; essendo in corso progettazioni di infrastrutture pubbliche (FF.SS. ed ANAS), finanziate o finanziabili, che potrebbero determinare variazioni di tracciati in sede esecutiva; nel caso di variazione, ed in seguito all'approvazione del P.R.U. secondo le procedure previste al comma successivo, l'area residua, non più interessata da sede viaria, sarà soggetta al regime di zona, compreso quello di lottizzazione vigente nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione, senza necessità di predisporre Variante al P.R.G. stesso.

Il P.R.U. del litorale è approvato con delibera del Consiglio Comunale secondo le procedure previste per i programmi di opere pubbliche; previo avviso degli enti interessati e dei privati proprietari delle aree interessate dal progetto, dell'avvenuto deposito presso gli uffici comunali, garantendo un tempo utile per la presa visione e l'accoglimento di eventuali osservazioni.

Art. 37. Revisione delle lottizzazioni approvate

Il P.R.G. recepisce alcune lottizzazioni approvate in base al P.di F. vigente prima della redazione, le stesse vengono richiamate nelle norme relative alle zone territoriali omogenee a cui esse appartengono. Nel riconfermare il principio del divieto di rilasciare concessioni edilizie, senza che sia garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dai piani di lottizzazione, il P.R.G. prescrive che si proceda alla revisione delle lottizzazioni già approvate al fine di:

- a) verificare l'avvenuta cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la realizzazione delle stesse in base alla convenzione sottoscritta;
- b) verificare la compatibilità della lottizzazione con le indicazioni del P.R.G. per le parti relative alle principali infrastrutture; alle destinazioni ed utilizzo degli spazi pubblici e di

ricompattazione volumetrica, per le lottizzazioni ricadenti nel Progetto di Riqualificazione Urbanistica del Litorale, di cui al precedente art.34.

La revisione della lottizzazione può essere avviata per iniziativa dei privati interessati, o per iniziativa comunale, in base alle prescrizioni attuative del P.R.G., e secondo le specifiche norme di cui ai successivi articoli dal n.43 al 48.

Art. 38. aree sottoposte a Progetto Unitario

Nelle presenti norme e negli elaborati di piano, sono riportati i perimetri delle aree a destinazione residenziale e/o produttiva, sottoposte ad intervento diretto, per le quali è comunque richiesta la redazione preventiva di un Progetto Unitario (P.U.), esteso all'intera area perimetrata, prima dell'approvazione delle singole concessioni edilizie.

Il P.U. deve precisare le destinazioni d'uso, le tipologie e gli schemi planovolumetrici, nell'opportuna scala grafica ed in base a rilievi fotogrammetrici, e/o a piano quotato; può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione, in relazione alle disposizioni previste, caso per caso, dall'Amministrazione Comunale per le singole zone territoriali e per i singoli ambiti interessati; e deve definire i modi di utilizzo di queste aree con indicazione:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria a carico dell'operatore, così come definite dal precedente art.3 lettera a);
 - b) delle aree interessate da opere di urbanizzazione secondaria, così come definite dall'art.3 lettera b), da cedere al Comune almeno nella misura dello standard previsto per ogni zona territoriale omogenea; secondo le modalità definite dalla legge 10/77 a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti all'atto del rilascio delle singole concessioni; a scomputo ulteriore degli oneri può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato;
 - c) delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;
 - d) la suddivisione dell'attuazione del progetto in lotti funzionali di intervento, che potranno essere attuati dai rispettivi operatori singoli o associati;
- nel caso di intervento in zone d'interesse pubblico, l'indicazione riguarda solo i precedenti punti a) e c); nel caso in cui lo stesso intervento sia anche di iniziativa privata riguarda anche i punti b) e d).

Il P.U. è presentato dall'operatore, sia pubblico sia privato, che detiene il 51% della proprietà fondiaria dell'area interessata; deve comprendere gli elaborati di cui al 3° comma del successivo art. 43, punti: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 10) e 11), ed è approvato con delibera del Consiglio Comunale, in analogia ai modi e secondo le procedure previste per i piani di lottizzazione convenzionata. Il Comune prima dell'approvazione avvisa i restanti proprietari dello avvenuto deposito del P.U. presso i suoi uffici, garantendo un tempo utile per la presa visione.

Nel caso di comparti che presentano una frammentazione fondiaria che non consente di raggiungere il 51% da parte di alcun operatore e in base a comprovata motivazione, il P.U. può essere presentato da chi detiene la proprietà, o ne ha titolo in base al richiamato art. 4 legge 10/77, di una superficie del comparto non inferiore a 8.000 mq.

Prima dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale deve essere acquisito il parere regionali n° 20/80 e 15/81.

Art. 39. aree miste, agricolo- residenziali, attuazione attraverso i comparti

Nelle zone miste agricolo- residenziali, considerate come frazioni agricole, ove previsto dalle norme di zona, il P.R.G. si attua attraverso la formazione di comparti edificatori. In

questi l'intervento è diretto, attraverso il rilascio della concessione edilizia nei casi previsti dal Regolamento Edilizio ed in conformità alle seguenti disposizioni:

- Il Sindaco, in seguito all'approvazione del presente strumento urbanistico, invita con atto di notifica i proprietari dei suoli ricadenti nelle aree interessate, a presentare, entro un termine fissato, uno schema su base catastale di individuazione dei comparti della dimensione corrispondente alla superficie minima d'intervento prevista dalle zone territoriali suddette, con la suddivisione dei suoli in lotti;

- i proprietari dei suoli singoli o riuniti in consorzio devono presentare, entro il termine stabilito, lo schema su base catastale (scala minima 1:2.000) con: la individuazione del comparto, la suddivisione in lotti edificatori, l'individuazione delle strade di accesso ai singoli lotti, le aree a verde pubblico e a parcheggi, lo schema dei servizi a rete sino all'allaccio alla reti comunali esistenti; unicamente all'atto di cessione gratuita delle aree relative agli spazi pubblici (strade, verde pubblico e parcheggi);

- Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato: alla approvazione dello schema di suddivisione in lotti da parte del Comune; alla avvenuta cessione delle aree d'uso pubblico relative al comparto; al versamento del costo e/o alla realizzazione, da parte del richiedente, della quota parte delle opere di urbanizzazione (strade, servizi a rete, verde pubblico e parcheggi), in proporzione alla superficie fondiaria del lotto, e comunque indispensabili a servire e a rendere funzionale il lotto oggetto della concessione, rimanendo comunque a carico del richiedente il pagamento degli oneri concessori nella misura stabilita dalla legge n.10/77.

Art. 40. Strumenti urbanistici particolareggiati

Nelle zone in cui è prevista l'esecuzione di strumenti urbanistici particolareggiati, la presentazione di un progetto per l'ottenimento della concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di detti strumenti, secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti.

*gli strumenti urbanistici particolareggiati sono:

- | | |
|---|-------------------|
| * piani particolareggiati di iniziativa pubblica | (P.P.) |
| * piani di zona per l'edilizia economica e popolare | (P.Z.) |
| * piani per gli insediamenti produttivi | (P.I.P.) |
| * piani di recupero del patrimonio edilizio | (P.R.) (P.R.I.A.) |
| * piani di lottizzazione convenzionata | (P.L.) |

Art. 41. Piano particolareggiato

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro della zona interessata;
- c) le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planovolumetrico dell'intera zona interessata;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà interessate;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzioni che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

devono essere corredati, inoltre, da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

Art. 42. Piani attuativi di iniziativa pubblica

I Piani di Zona (P.Z.), i Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) , i Piani di Recupero (P.R.) ex legge n.457/78 ed i Piani di Recupero degli Insediamenti Abusivi (P.R.I.A.) ex legge n°47/85, dovranno indicare tutti gli elementi previsti nel caso dei Piani Particolareggiati e dovranno essere redatti in conformità a questi e secondo le disposizioni di legge che li definiscono.

Art. 43. Piani di lottizzazione convenzionata

Nelle zone in cui lo strumento urbanistico prevede 1'intervento urbanistico attuativo e che non sono sottoposte ai piani attuativi di iniziativa pubblica, sulla base delle previsioni di piano la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.). Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. Alla domanda deve essere allegato il piano di lottizzazione e la bozza di convenzione, il cui contenuto deve essere conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

Il piano di lottizzazione convenzionata dovrà prevedere:

- 1) uno stralcio del P.R.G. con l'individuazione delle aree interessate;
- 2) una relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità degli insediamenti;
- 3) elaborati grafici, almeno in scala 1:500, dello stato di fatto con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- 4) elaborati grafici, nella stessa scala, relativi alla sistemazione del terreno ed ai movimenti di terra con la indicazione delle livellette di progetto e dei capisaldi di riferimento;
- 5) computo delle sezioni di sbancamento e di riporto;
- 6) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, in scala opportuna;
- 7) indicazioni e localizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico reperite secondo le indicazioni del P.R.G.;
- 8) le aree destinate ai nuovi insediamenti con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni del P.R.G.;
- 9) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- 10) il progetto planovolumetrico dell'intera zona, comprensivo: delle tipologie edilizie, rappresentate con piante e prospetti almeno nella scala 1:200; planimetria generale con ombre degli edifici, le principali sezioni trasversali e longitudinali del terreno con la rappresentazione degli edifici esistenti e previsti, almeno nella scala 1:500.
- 11) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- 12) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate alla P.L.

Del P.L. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo articolo.

Art. 44. Contenuto della convenzione

Nel P.L. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla successiva lettera b);

- b) l'assunzione, a carico del proprietario, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto dalla lottizzazione: nel caso in cui l'insediamento è autosufficiente, e dette opere sono ad esclusivo servizio del medesimo, rimane la loro realizzazione a totale carico del privato; nel caso in cui le opere siano di servizio ad altri insediamenti contigui sarà a carico del privato il solo onere della quota parte di pertinenza;
- c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione;
- e) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai paragrafi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- g) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.; anche suddivisi per fasi, ma comunque contenuti entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno, concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvata decade completamente per le parti non realizzate; ferma restando l'acquisizione da parte del Comune delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle costruzioni senza nuova concessione o autorizzazione comunale.

A totale o parziale scomputo degli oneri previsti per il lottizzante, di cui ai precedenti punti a) e b) , e secondo quanto stabilito nel successivo art.48, può essere prevista la monetizzazione dei corrispondenti valori ed il pagamento degli stessi, in unica soluzione o in rateizzazioni, secondo modalità e stime disposte dalla Amministrazione Comunale, con apposita delibera, in base a valori correnti di mercato.

Art. 45. Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, nel caso in cui il P.L. sia meritevole di autorizzazione in applicazione delle presenti norme e di quelle contenute nel regolamento edilizio comunale, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione. Dopo l'approvazione della delibera conciliare, a norma dell'art 41 octies della L.U. n°1150 del 17.8.1942 e delle leggi regionali in materia, si procede alla stipula della convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante. Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa.

In caso di difformità rispetto alla norme previste dallo strumento urbanistico, il Sindaco respinge la domanda di lottizzazione, dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo i documenti a corredo della domanda.

Art. 46. Validità delle autorizzazioni a lottizzare e penalità per inadempienze del proprietario

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla

restituzione della cauzione presentata a garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art; 47. Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari, delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se questi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio. Il Piano di Lottizzazione così redatto, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica, se essi lo accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui al precedente comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nelle presenti norme, oppure lo presentino con previsioni difformi dalle norme del P.R.G.

Art. 48. opere di urbanizzazione e dotazione di standards

Nel piano di lottizzazione, il lottizzante ha l'obbligo in base alla convenzione stipulata con il Comune, di cedere le aree per opere di urbanizzazione, e di realizzare, per intero, le opere di urbanizzazione primaria e in parte, per la quota che gli spetta, di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria. Analoghe condizioni si riscontrano per l'attuazione dei comparti edificatori - anche nel caso dell'attuazione del Piano Particolareggiato- e del Progetto Unitario.

Il presente P.R.G. prevede che, in cambio della cessione delle aree, se ne possa monetizzare il valore, pagandolo al Comune nei termini di validità e secondo quanto stabilito in convenzione, o atto unilaterale d'obbligo; prevede, inoltre negli stessi termini, che in cambio della realizzazione delle opere di urbanizzazione se ne possa monetizzare il valore; nei seguenti casi e secondo le seguenti disposizioni:

- in ogni caso, limitatamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, così come definite al punto b) del terzo comma del precedente art.3;
- nel caso delle zone C: sottozone dalla CI alla C10 e compresa la CM/1, CT5, CT8 e CT/S, per i parcheggi ed il verde di quartiere, per le quantità eccedenti i valori degli standards stabiliti per legge;
- nel caso della zone D: sottozone DI, per i parcheggi ed il verde pubblico, per le quantità eccedenti gli standards stabiliti per legge; sottozona D2, per le parti di standards non localizzate dal PRG; sottozone DT/1 e DT/2, e dalla DST/1 alla DST4, per l'intero valore dello standards stabilito dal P.R.G.

Resta fermo, in ogni caso il principio che non possono essere rilasciate concessioni edilizie, ove non siano state realizzate dal privato le opere di urbanizzazione primaria; e/o non sia stato da questi pagato il valore equivalente al costo delle stesse; e dal Comune preso l'impegno con delibera di realizzarle nel termine di due anni, pena la decadenza delle concessioni rilasciate.

Art. 49. adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, in contrasto con le disposizioni del P.R.G. e del R.E. adottato,

sono sospese in attesa dell'approvazione di questi strumenti urbanistici da parte della Regione. Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, conformi alle disposizioni del P.R.G. e del R.E. adottati, si intendono valide a tutti gli effetti, e le stesse sono operanti all'atto stesso della avvenuta approvazione, da parte degli organi preposti, della delibera di adozione del Consiglio Comunale.

Gli immobili che alla data di approvazione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ricostruzione e di ristrutturazione soltanto per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni non conformi, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Gli immobili non completati la cui concessione edilizia o autorizzazione edilizia sia decaduta, potranno essere ultimati previo rilascio di nuova concessione o autorizzazione edilizia, sempre che si adeguino alle prescrizioni del P.R.G.; in questo caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno valutati in base all'intero immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione. Il mancato completamento dei lavori, nei termini e secondo le modalità indicate dai precedenti comma, comporterà la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni; le opere non ultimate saranno considerate abusive con applicazione dei provvedimenti di legge.

Nel caso di eventi calamitosi è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, nei limiti di superficie utile e di volume, purché già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea in base alle presenti norme di attuazione.

8)- zona C8, località Roccelletta. Residenziale di espansione

L'attuazione del piano in questa zona è sottoposta alla redazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.), di cui al successivo art.43, a cui si rimanda per le specifiche prescrizioni

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali;
- artigianato di servizio alla persona;
- studi professionali e servizi.

Per le prescrizioni relative a questa sottozona si rimanda, oltre alle tavole di azionamento in scala 1:5.000, alle tavole n. P.3.2. e P.3.4, nelle quali è riportata la suddivisione della zona in comparti edificatori;

Ove non fosse possibile redigere il piano di lottizzazione esteso all'intera area del comparto, lo stesso potrà interessare la superficie minima di 10.000 mq. Tale superficie minima potrà essere minore se coincidente con la dimensione del podere, così come definito in origine dall'Opera Sila ed in base a documentazione probante esibita dagli interessati, e anche nel caso di poderi che solo in parte sono compresi in zona territoriale omogenea.

Parametri urbanistici:

- a) indice di fabbr. territoriale
- b) indice di fabbr. fondiaria
- c) volume massimo
- d) altezza massima
- e) numero dei piani
- f) superficie per spazi di uso pubblico da reperire nei piani attuativi: parcheggi 14,29%, verde di quartiere 85,71%
- g) superficie minima d'intervento area suddivisa in comparti edificatori

$$\begin{aligned}
 I_t &= 0,43 \text{ mc/mq} \\
 I_f &= 0,50 \text{ mc/mq} \\
 V_m &= 360.340 \text{ mc} \\
 H &= 7,50 \text{ m} \\
 N &= 2
 \end{aligned}$$

$$SI = 24 \text{ mq/ab.}$$

$$S_m = \text{singolo comparto}$$

m.q terreno $8.500 \times 0,43 = \text{mc.} 3.655$ /6 altezza=609 mq/6 FABBRICATI=mq 101,5 su due livelli

opzioni 10 villette bifamiliari con giardino + piano parzialmente interrato

