

- COMUNE di CASTROVILLARI -

- SOMMARIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -

Capitolo 1°

-- Disposizioni Generali --

Art. 1 Finalità e Campo di Applicazione delle Norme

Capitolo 2°

-- Modalità di attuazione del Piano --

Art. 2 Programmi Pluriennali di Attuazione

Art. 3 Strumenti Attuativi

Art. 4 Intervento Urbanistico Preventivo

Art. 5 Interventi Edilizio Diretto

Art. 6 Destinazioni d' Uso

Art. 6 bis Definizione delle strutture commerciali e possibilità di localizzazione

Art. 7 Opere di Urbanizzazione

Art. 8 Parametri Edilizi ed Urbanistici

Art. 9 Norme di Carattere Edilizio

Art. 10 Area di Pertinenza

Art. 11 Distanze

Art. 12 Parcheggi

Art. 12 bis Aree a parcheggio per le strutture commerciali

Art. 13 Atti Amministrativi per Interventi sull' Esistente

Art. 14 Suddivisione del Territorio Comunale in Zone

Capitolo 3°

-- Prescrizioni relative alle zone e sottozone --

Art. 15 Zona A - Centro Storico

Art. 16 Zona B - Completamento

Art. 17 Zona C - Espansione

Art. 18 Zona D - Insediamenti Industriali e Artigianali

Art. 19 Zona E - Agricola

Art. 20 Zona F - Attrezzature e Servizi Pubblici e di Uso Pubblico

Art. 21 Zona G - Verde Privato

Art. 22 Zona H - Impianti Estrattivi e Cave

Art. 23 Zona N - Orto Botanico

Capitolo 4°

-- Vincoli --

Art. 24 Aree Vincolate

Art. 25 Aree Destinate alla Viabilità

Capitolo 5°

-- Prescrizioni di Carattere Geomorfologico --

- Art. 26 ___ Richiamo alle Norme e alle Prescrizioni ex Legge 64 / 1974
- Art. 27 ___ Prescrizioni Generali
- Art. 28 ___ Classificazione delle Aree e Prescrizioni Attuative
- Art. 29 ___ Prescrizioni per le Fasi Attuative

Capitolo 6°

-- Elementi costitutivi del PRG --

- Art. 30 ___ Tavole ed elaborati

Tab. 1 - QUADRO RIASSUNTIVO delle PRINCIPALI PRESCRIZIONI NORMATIVE

Tab. 2 - CALCOLO delle SUPERFICI E CUBATURE - VERIFICA STANDARD' S

Capitolo 1° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità e Campo di Applicazione delle Norme

Le presenti norme, redatte ai sensi della L. 17 agosto 1942 n° 1.150 e successive modificazioni e integrazioni, aggiornate ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6.6.2001, nonché della Legge Regionale n° 19 del 16 aprile 2002 (nel seguito indicata come L.R. n° 19 / 02) e della variante approvata dalla Regione Calabria con provvedimento n° 15.323 del 22 novembre 2002, costituiscono lo strumento per l' organizzazione del territorio comunale secondo i principi informatori e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale (nel seguito indicato come PRG), ridefinito dalla L.R. n° 19/02 Piano Strutturale Comunale (nel seguito indicato PSC).

Nel quadro di queste finalità, forniscono le prescrizioni per la stesura dei Piani Particolareggiati esecutivi ridefiniti dalla L.R. n° 19/02 Piani Attuativi Unitari (nel seguito indicati come PAU) e la disciplina delle iniziative tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d' uso dei terreni.

Il PRG / PSC si applica a tutto il territorio comunale secondo le indicazioni di cui ai seguenti atti:

- A) ELABORATI GRAFICI**
- B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- C) RELAZIONE GENERALE**

L' edificazione nel territorio comunale è soggetta altresì alle disposizioni del REGOLAMENTO EDILIZIO (nel seguito indicato come RE) nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, purché non siano incompatibili con le presenti norme.

L' Amministrazione Comunale si riserva di esercitare, ai sensi dell' art. 16 della L. 765/67 il potere di deroga alle norme del PRG / PSC e del RE limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l' osservanza dell' art. 14 del D.P.R. n° 380 / 01.

----- o o o O o o o -----

Capitolo 2° MODALITA' di ATTUAZIONE del PIANO

Art. 2
Programma Pluriennale di Attuazione
Ridefinito dalla L. R. n° 19 / 2002
Piano Operativo Temporale

Il PRG / PSC può essere attuato attraverso " Programmi Pluriennali di Attuazione " (nel seguito indicati come PPA / POT) così come previsto dall' art. 13 della L. 10/77 e dalla normativa regionale che ne stabilisce il contenuto e il procedimento di formazione (art. 23 - L.R. 19 / 02).

Il PPA / POT individua le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di compatti, le previsioni del PRG / PSC, le relative opere di urbanizzazione e di trasformazione del territorio per interventi pubblici o di interesse pubblico, con riferimento ad un periodo di tempo di cinque anni, ovvero nel corso del mandato dell' Amministrazione adottante.

Per quanto riguarda gli ambiti inclusi nel PPA / POT, il PRG / PSC si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, pubblici o privati, previsti dalla vigente legislazione urbanistica, o mediante Permesso di Costruire (di seguito indicato come PdC) privati.

Fino ad approvazione dei PPA / POT il Dirigente o il Responsabile dell' Ufficio può rilasciare il PdC solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l' impegno da parte del concessionario a realizzarle, sempreché non in contrasto con le prescrizioni del PRG / PSC e con le prescrizioni di cui all' art. 4 della L. 10/77 e delle leggi regionali in materia. Nel rispetto delle norme di cui ai comma precedenti, i PdC possono essere altresì rilasciati per le opere di cui all' art. 9 della L. 10/77.

In presenza di PPA / POT, i PdC e le Denunce di Inizio Attività (di seguito indicate come DIA) sono possibili quando si tratti di interventi:

- ◊ a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all' art. 31, primo comma, lettera b), c) e d) della L. 457/78;
- ◊ b) da realizzare su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- ◊ c) da realizzare su aree comprese nei piani di zona ex-legge 167/62.

Il PPA / POT prevede, oltre a quanto riportato dall' art. 23 della L.R. n° 19 / 02:

- ◊ a) L' indicazione delle aree per le quali occorre elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale, nonché l' indicazione delle aree di espansione che il Comune intende, eventualmente, espropriare ai sensi dell' art. 2 della L. 10/77;
- ◊ b) l' indicazione delle aree per le quali alla proprietà è fatto esplicito invito ad elaborare e porre in attuazione i piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;
- ◊ c) l' indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche in relazione ai punti a) e b), e la determinazione delle spese occorrenti;
- ◊ d) l' indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare anche nell' ambito dei beni paesaggistici e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- ◊ e) l' individuazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l' attuazione del Programma / Piano, anche in relazione ai singoli interventi ed alla quota che, invece, graverà, sugli operatori pubblici;
- ◊ f) l' indicazione dei tempi entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare l' istanza di PdC agli effetti dell' art. 13 della L. 10/77 e s. m. e i;
- ◊ g) le modalità di attuazione dei PdR previsti dalla L. 457/78.

Ai sensi del' art. 23 della L. R. n. 19 / 02, il Piano Operativo Temporale (P.O.T.) è strumento facoltativo del Piano Strutturale Comunale e si attua individuando le trasformazioni del territorio per interventi pubblici o di interesse pubblico.

riconosciuti tali dal Consiglio Comunale, da realizzare nell' arco temporale di un quinquennio, ovvero nel corso del mandato dell' Amministrazione adottante.

Art. 3

Strumenti Attuativi

Gli strumenti di attuazione prevedono interventi urbanistici preventivi ed interventi edili diretti nel rispetto delle prescrizioni del PRG / PSC previste dalle presenti norme e indicate nelle planimetrie.

Gli interventi urbanistici preventivi denominati dalla L. R. n° 19 / 02 P. A. U. consistono in una progettazione di dettaglio intermedia fra il PRG / PSC ed il progetto edilizio e possono essere attuati dal Comune o dai privati alle condizioni di cui al successivo art. 4.

Essi consistono in:

- ◊ a) *Piani Particolareggiati d' esecuzione, di cui all' art. 13 della L. 1.150/42,*
- ◊ b) *Piani delle Aree destinate all' Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- ◊ c) *Piani delle aree destinati agli Insediamenti Produttivi, di cui all' art. 27 della L. 865/71;*
- ◊ d) *Piani delle aree di espansione da espropriare ai sensi dell' art. 26 della L. 865/71;*
- ◊ e) *Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui all' art. 18 della L. 765/67;*
- ◊ f) *Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78 (Titolo IV).*
- ◊ g) *Piani di Protezione Civile.*

Possono essere altresì previsti piani attuativi di adeguamento alla viabilità in aree in cui si ravvisa la necessità di favorire interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Gli interventi edili diretti si attuano in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l' intervento preventivo. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio dello specifico atto abilitativo che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d' uso del suolo e del sottosuolo quali: nuove costruzioni (anche parziali), ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni straordinarie e ricostruzioni, mutamento della destinazione d' uso assegnata dalla concessione ad ogni unità immobiliare, anche se non comporti alcuna modifica delle strutture edilizie, opere di arredo urbano, modificazioni o demolizioni di manufatti edili, ecc..

L' intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Il PRG / PSC individua, inoltre, Piani Quadro, che costituiscono strumenti con valore indicativo da predisporre per quelle parti di territorio comunale di particolare valore ambientale e / o strategico, la cui trasformazione e / o valorizzazione ambientale richiede una preventiva progettazione unitaria.

Tali piani sono estesi a porzioni di territorio direttamente o indirettamente connesse alle suddette trasformazioni e contengono direttive relativamente agli aspetti funzionali, morfologici e gestionali oltre all' individuazione delle parti per le quali, sulla base delle suddette direttive, può essere consentito l' intervento diretto e delle parti per le quali occorre procedere con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Sono stati individuati i seguenti Piani Quadro, il cui perimetro è indicato nella tavola 19 (interventi direttivi per l' attuazione del Piano).

1 - Area del Parco Botanico e del verde attrezzato per lo sport.

2 - Area del Parco di Monte sant' Angelo

3 - Area del Parco Alona e del Canal Greco fino alla via dei Moranesi

4 - Centro Storico

5 - Area del nuovo asse S.O. / N.E. per come ridefiniti dall' art. 5 della Variante approvata

Art. 4

Intervento Urbanistico Preventivo

La formazione e l' attuazione degli strumenti di cui al precedente art. 3 avrà luogo nel rispetto delle priorità che saranno fissate dal PPA / POT, ove esistente.

Ognuno di tali strumenti dovrà:

- ◊ a) essere esteso a ciascun comparto indicato e delimitato nella planimetria di PRG / PSC, oppure ai subcomparti che saranno individuati in applicazione alle Leggi 167/62, 865/71 e 10/77;
- ◊ b) rispettare i vincoli e le localizzazioni indicate nelle planimetrie di PRG / PSC quali infrastrutture viarie, zone a servizi pubblici, zone a verde pubblico e privato vincolato, ecc.;
- ◊ c) rispettare le disposizioni generali (art. 1) e quelle particolari per ciascuna zona, secondo quanto precisato dalle presenti norme;
- ◊ d) rispettare gli indici e le specifiche prescrizioni per ciascuna zona riportate nelle tabelle allegate;
- ◊ e) definire l' andamento planivolumetrico dei fabbricati, mediante i parametri fondamentali di altezza, lunghezza e larghezza, per i quali si fisseranno i valori minimi e massimi, nonché le quote di imposta degli stessi fabbricati in relazione alle quote viarie.
- ◊ f) quant' altro previsto e qui non riportato dall' art. 24 della L.R. n° 19 / 02.

L' attuazione del PRG / PSC, per quanto riguarda le zone di nuova espansione (zone C) dovrà avvenire a mezzo di Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, di Piani per l' Edilizia Economica e Popolare (ai sensi della L. 167/62) o di Lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata, ridefiniti P.A.U.

L' attuazione del PRG / PSC nelle zone destinate ad insediamenti produttivi (zone D) potrà essere consentita solo dopo la formazione dei piani previsti dall' art. 27 della L. 865/71. Le aree, comprese nei piani redatti ai sensi della predetta legge, sono espropriate dal comune e possono essere utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

L' attuazione del PRG / PSC nelle zone di centro storico (zona A) potrà essere consentita attraverso la predisposizione dei PdR di cui alla L. 457/78 (vedi successivo art. 15).

L' attuazione dello Strumento Urbanistico Generale può avvenire anche attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata, di cui all' art. 32 della L.R. n° 19 / 02.

Art. 5

Interventi Edilizi Diretti

Nei casi in cui il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti, l' edificazione è subordinata al rilascio del PdiC o all' esecutività della DIA.

Presupposti per il rilascio di tali titoli abilitativi sono:

- ◊ 1) - l' inclusione dell' area entro il perimetro del PPA / PII, ove esistente, salvo che per le opere di cui all' art. 9 della L. 10/77 e comunque nei casi in cui le stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale;
- ◊ 2) - l' esecuzione del piano di intervento urbanistico preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato a tale procedura;
- ◊ 3) - la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull' immobile oggetto dell' intervento da parte di chi richiede il titolo abilitativo all' edificazione.

Il PdiC è subordinato alla assunzione, mediante convenzione o atto d' obbligo, dell' impegno da parte del concessionario a:

- ◊ a) corrispondere un contributo commisurato all' incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo quanto stabilito dalla L. 10/77,
- ◊ b) versare al Comune un eventuale quota del corrispettivo del PdiC;
- ◊ c) rispettare le previsioni del progetto per il quale è stata rilasciato il PdiC in conformità alle norme, ai parametri, agli indici ed urbanistici prescritti dal PRG / PSC e dal RE ed all' eventuale piano di intervento obbligatorio;
- ◊ d) rispettare le destinazioni d' uso assegnate alle singole unità immobiliari del progetto approvato.

Non è richiesta convenzione o atto d' obbligo per gli interventi di cui all' art. 9 della L. 10/77.

Nelle zone di completamento, l' intervento diretto, sarà consentito a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso esistente o da realizzare a cura del richiedente, rete fognante, idrica, di gasdotto, di illuminazione ecc.)

Art. 6

Destinazioni d' Uso

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d' uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio.

La destinazione d' uso del suolo e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l' intervento urbanistico preventivo, secondo quanto stabilito per le varie zone omogenee.

Le destinazioni d' uso delle unità immobiliari sono definite:

Destinazione d' Uso Residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all' abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, spazio a verde, ecc.). Rientrano nell' edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

- a) gli alloggi di servizio;
- b) gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case - albergo e gli spazi pertinenti. Identificano una casa albergo le seguenti dotazioni o caratteristiche:
 - 1. servizi comuni minimi assimilabili al servizio di portierato;
 - 2. servizio cucina centralizzato o angolo - cottura individuale;
 - 3. unicità dell' unità immobiliare, ovvero articolazione in più unità avente i requisiti minimi di funzionalità e superficie.
- c) le abitazioni rurali destinate a residenza dei conduttori di un fondo agricolo

In tutto il territorio comunale è prescritta una superficie minima netta di calpestio per alloggio di mq. 45, ad esclusione degli istituti o strutture ad essi similari. Per le case - albergo il requisito minimo di mq. 45 è prescritto nel caso di organizzazione in più unità autonome.

Il comma precedente si applica limitatamente agli interventi che comportino la formazione di nuove unità abitative o modifichino la superficie di quelle esistenti, con esclusione degli interventi nel Centro Storico quando, per ottenere tale minima superficie, si debba intervenire alterando i valori culturali, artistici o storici dell' immobile, tutelati dalla legge 1089/1939 e s. m. e. l..

L' utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciale non costituisce variazione di destinazione d' uso purchè la superficie linda di calpestio interessata dalla variazione non superi il 50% della superficie linda totale di calpestio.

Destinazione d' Uso Industriale

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la legislazione vigente.

Destinazione d' Uso Artigianale

Si intendono destinati ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente.

Destinazione d' Uso Turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i " Motel ", nonché gli insediamenti turistici di cui alla legislazione regionale e gli spazi pertinenti.

Sono esclusi gli insediamenti per l' esercizio dell' attività agrituristica, che rientrano nella destinazione d' uso agricola. La destinazione d' uso turistica è una destinazione di interesse pubblico.

La modifica della destinazione turistica comporta il rispristino di ogni soluzione ottenuta in deroga per motivi di pubblico interesse.

Destinazione d' Uso Commerciale

Si intendono destinati all' uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati all' intermediazione (vendita) di beni o alla produzione di servizi di natura intellettuale.

Rientrano, inoltre, ai fini delle presenti Norme, della destinazione d' uso commerciale:

- a) i locali di vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);

- b) i locali destinati all'esercizio di attività artigianali di servizio (a titolo esemplificativo: barbiere, parrucchiere, panificio, pasticceria, tappezziere, calzolaio, falegname, elettricista, lavanderia ecc);
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento;
- e) i locali per cure fisiche;
- f) i locali per giochi;
- g) gli ambulatori medici e i locali destinati alle cure della salute;
- h) gli studi professionali;
- i) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione di viaggi, di trasporto e spedizione pubblicitarie, bancarie, investigative ecc);
- j) gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
- k) gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- l) gli sportelli bancari;
- m) gli impianti sportivi o ricreativi non di interesse pubblico;
- n) le scuole private di qualsiasi tipo e livello.

Destinazione d' Uso Direzionale

Si intendono destinati ad uso direzionale gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati:

- a) ad uffici direttivi o di rappresentanza di banche, società, enti o istituti senza svolgimento della specifica attività aziendale;
- b) ad uffici pubblici.

Destinazione d' Uso Agricola

Si intendono ad uso agricolo le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente e comunque preordinate alla coltivazione del suolo o all'allevamento, comprese le attività agrituristiche e quelle floro - vivaistiche.

Cambi di Destinazione d' uso

I cambi di destinazione d' uso sono individuati:

CAMBIO D' USO FUNZIONALE

La modifica dell'utilizzazione in atto di un immobile, senza opere murarie a ciò preordinate. Il cambio d' uso funzionale non modifica la destinazione d' uso dell' immobile risultante dal certificato di abitabilità o agibilità.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO CON OPERE

Quelli volti a modificare la destinazione d' uso dell' immobile mediante opere murarie strettamente necessarie per adattare l' immobile alla nuova destinazione indipendentemente dalla loro entità.

Per i cambi di destinazione d' uso si fa riferimento all' art. 57 della L.R. n° 19 / 02.

Art. 6 bis

Definizione delle Strutture Commerciali e possibilità di localizzazione

Le strutture di vendita sono definite:

V1

Esercizi di vicinato alimentari o misti aventi superficie di vendita non superiore a mq. 250,00;

V2

Esercizi di vicinato non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a mq. 250,00;

VS

Esercizi di vicinato, aventi sempre superficie di vendita non superiore a mq. 250,00 in cui viene congiuntamente esercitata la vendita all'ingrosso esclusivamente dei seguenti prodotti:

- a) macchine attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato;
- b) elettrodomestici, materiale elettrico ed elettronico per telecomunicazioni;
- c) colori vernici, carta da parati, ferramenta ed utensileria;
- d) articoli per impianti idraulici, a gas ed impianti igienici nonché articoli da riscaldamento;
- e) strumenti di ottica, cinefotoottica, scientifici e di misura;
- f) macchine, attrezzature, mobili ed articoli vari per ufficio;
- g) auto - moto cicli e relativi ricambi ed accessori.

MI / A

Medie strutture di minore dimensione autorizzate per il solo settore alimentare o per entrambi i settori, alimentare e non alimentare: gli esercizi alimentari e i centri commerciali così come definiti dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 aventi superficie di vendita compresa tra 251,00 e 900,00 mq..

MI / B

Medie strutture di minore dimensione autorizzate per il solo settore non alimentare: gli esercizi non alimentari e i centri commerciali, così come definiti dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, aventi superficie di vendita compresa tra 251,00 e 900,00 mq..

M2 / A

Medie strutture di maggiore dimensione autorizzate per il solo settore alimentare o per entrambi i settori, alimentare e non alimentare: gli esercizi alimentari e i centri commerciali, così come definiti dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, aventi superficie di vendita compresa tra 901,00 e 2.500,00 mq..

M2 / B

Medie strutture di maggiore dimensione autorizzate per il solo settore non alimentare: gli esercizi non alimentari e i centri commerciali, così come definiti dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, aventi superficie di vendita compresa tra 901,00 e 2.500,00 mq..

GI / A

Grandi strutture di minore dimensione: esercizi per il settore alimentare o per entrambi i settori alimentare e non alimentare, aventi superficie di vendita compresa tra i 2.501,00 e i 6.000,00 mq..

GI / B

Grandi strutture di minore dimensione, esercizi per il settore non alimentare, aventi superficie di vendita compresa tra i 2.501,00 e i 6.000,00 mq..

G2 / A

Grandi strutture di maggiore dimensione: esercizi per il settore alimentare e per entrambi i settori alimentare e non alimentare, aventi superficie di vendita superiore ai 6.000,00 mq..

G2 / B

Grandi strutture di maggiore dimensione esercizi per il solo settore non alimentare, aventi superficie di vendita superiore ai 6.000,00 mq..

Centro Commerciale

Si intende per Centro Commerciale al dettaglio una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente nella quale sono inseriti più esercizi commerciali, medie strutture, grandi strutture o esercizi di vicinato.

Centro Commerciale di Vicinato

Una struttura nella quale esercizi considerati singolarmente rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una media struttura di vendita autorizzata.

Centro Commerciale rientrante nella fattispecie delle Grandi Strutture di Vendita

La somma delle superfici di vendita degli esercizi di vicinato e della media struttura superano i limiti di cui alla lett. e) del comma 1º dell' art. 4 del D. Lgs. n° 114 / 98.

La Superficie di Vendita di un Centro Commerciale

E' quella risultante dalla somma della superficie di vendita delle medie strutture, delle grandi strutture e degli esercizi di vicinato in esso presenti

Possibilità di Localizzazione

Le nuove Strutture di Vendita potranno essere localizzate:

Esercizi di Vicinato

Tipologia di Esercizio

Sottozona Omogenea di PRG

VI

Tutte eccetto le E*

V2

Tutte eccetto le E*

VS

Tutte eccetto le E*

* Per la Zona E limitatamente alla commercializzazione di prodotti strettamente connessi all' attività agricola

Medie Strutture di Vendita

Tipologia di Esercizio

Sottozona Omogenea di PRG

M1 / A

B - C - D

M1 / B

B - C - D

Grandi Strutture di Vendita

Tipologia di Esercizio

Sottozona Omogenea di PRG

M2 / A

D

M2 / B

D

G1 / A

D

G1 / B

D

G2 / A

D

G2 / B

D

Art. 7

Opere di Urbanizzazione

Ai sensi della L. 29 settembre 1964 n° 847 e successive modificazioni le opere di urbanizzazione si intendono così suddivise e definite:

a) **Opere di Urbanizzazione Primaria:**

- Strade residenziali;
- Spazi di sosta e parcheggio;
- Fognature e rete idrica;
- Rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione, del metano e delle Telecomunicazioni;
- Spazi di verde attrezzato

b) **Opere di Urbanizzazione Secondaria:**

- Asili nido e Scuole materne,
- Scuole dell' obbligo

- Strutture e Complessi per l' Istruzione superiore all' obbligo;
- Uffici comunali;
- Chiese e altri edifici per servizi religiosi;
- Impianti Sportivi di Quartiere;
- Centri Sociali ed Attrezzature Culturali e Sanitarie;
- Aree Verdi di Quartiere
- Impianti relativi a Rifiuti Urbani di qualsiasi genere;
- Bonifica di aree inquinate;
- Mercati di quartiere;

Art. 8

Parametri Edilizi e Urbanistici

1. St. = Superficie territoriale (mq.- ha.)

Si intende l' area di una porzione di territorio comprendente la Sf. (Superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Và misurata al netto della viabilità esterna all' area oggetto dell' intervento attuativo e al lordo delle strade di qualsiasi tipo previste o eventualmente esistenti, individuate all' interno dell' area medesima delimitata in ossequio ai criteri sopra indicati.

2. Ift. = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3. Dt. = Densità territoriale (ab./ha.)

E' il rapporto massimo ammisibile fra gli abitanti e la superficie territoriale.

4. Sm. = Superficie minima di intervento (mq./ha.)

Si intende quella indicata nelle NTd'A del PRG / PSC, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

5. Sf. = Superficie fondiaria (mq.)

In caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo da quella territoriale, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di intervento edilizio diretto la Sf è l' area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste e delle aree per l' urbanizzazione secondaria e primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e ai parcheggi pubblici.

6. Iff. = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

Si intende il rapporto massimo consentito tra il Volume realizzabile e la Superficie fondiaria così come precedentemente definita.

7. Lm. = Lotto minimo di intervento (mq./ha.)

E' l' area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico preventivo, l' area minima in cui è possibile frazionare le superficie territoriale.

8. Rc. = Rapporto di copertura (mq./mq.)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile.

9. Sc. = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno della parte di edificio che costituisce volume edilizio fuori terra, delimitato dal paramento esterno della muratura di tamponamento con esclusione.

- ◊ a) delle parti aggettanti (balconi, rampe aggettanti di scale esterne, cornicioni e gronde) almeno aperti su due lati e non superiori a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato a qualsiasi quota si trovino rispetto al piano del terreno sistemato;
- ◊ b) delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8,00 mq. di superficie.

E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure e le scale, anche aperte, la cui struttura non sia aggettante.

10. Su. = Superficie utile abitabile (mq.)

Misura la superficie del pavimento degli alloggi al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché di eventuali scale interne, logge e balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro

11. Suc. = Superficie utile coperta (mq.)

Si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all' esterno dei muri perimetrali

12. Hf. = Altezza delle fronti di un edificio (ml.)

Per edifici con copertura piana o con copertura, di qualsiasi tipo (legno, ferro, c.a. ecc) avente pendenza inferiore al 30% (purché l' altezza del colmo, misurata dall' intradosso del solaio di copertura allo estradosso dell' ultimo solaio piano sia inferiore a ml. 2,50), l' altezza si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.) all' estradosso dell' ultimo solaio piano.

Per pendenze superiori al 30%, qualsiasi sia l' altezza del colmo misurata dall' intradosso del solaio di copertura all' estradosso dell' ultimo solaio piano, e per altezze del colmo misurata come sopra, maggiore di ml. 2,50, qualsiasi sia la pendenza, l' altezza Hf si misura dal predetto piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.) al colmo del tetto riferito in questo caso all' estradosso del solaio di copertura.

Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati, si determinerà una Hf media della fronte quale media delle Hf calcolate nei punti in cui la livellata della sistemazione cambia pendenza.

13. H. = Altezza della costruzione (ml.)

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo precedente parametro Hf. Tale altezza media non deve superare quella consentita dalle norme per le diverse zone omogenee previste dal PRG / PSC.

14. Df. = Distanza tra le fronti (ml.)

E' la distanza minima esistente fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, escluse tutte le sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui, le parti che si fronteggiano, sono entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrati di un medesimo edificio, salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto (1 / 4) della loro larghezza. Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezione di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.

La distanza tra corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10,00. Per distanze inferiori le eventuali finestre possono essere aperte solo sulla parete a luce libera.

La distanza tra le fronti si applica anche per le parti di fabbricato in sopraelevazione a fabbricati già esistenti

15. Dc. = Distanza o distacco dai confini o dal filo stradale (ml.)

E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con la esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta, e la linea di confine o il ciglio della sede stradale.

E' stabilito, per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all' altezza massima degli edifici

16. N. = Numero dei piani (n)

E' il numero dei piani abitabili, compresi eventuali piani di ritiro, il seminterrato (se abitabile) ed il sottotetto (se abitabile).

17. Lf. = Lunghezza massima delle fronti (ml.)

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

18. IP. = Indice di piantumazione (n/ha.)

E' il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni Ha nelle singole zone, con l' eventuale specificazione delle essenze

19. Iut. = Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

20. Iuf. = Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie fondiaria del lotto.

21. Snr. = Superficie non residenziale (mq.)

Si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- ◊ a) Cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- ◊ b) autorimesse singole o collettive;
- ◊ c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all' uso pubblico;
- ◊ d) logge e balconi

22. Sd = Superficie per destinazioni diverse da quelle abitative.

Si intende quella destinata ad attività diversa da quella abitativa (commerciale, artigianale, direzionale) misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre.

23. Sa = Superficie accessoria per destinazioni diverse da quelle abitative.

Si intende quella destinata a servizi e accessori, a stretto servizio dell' attività principale, ma che non siano fondamentali all' esercizio dell' attività stessa quali:

- ◊ a) - locali motori ascensori o montacarichi, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche;
- ◊ b) - autorimesse singole o collettive per i mezzi del personale addetto all' attività;
- ◊ c) - porticati liberi non destinati ad uso pubblico che non possano svolgere funzioni principali dell' esercizio dell' attività;
- ◊ d) - la parte coperta da pensiline.

Si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

24. Sce. = Superficie complessiva di un edificio (mq.)

Si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell' edificio.

25. V = Volume di un fabbricato (mc.)

Il volume ai fini dell' effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie linda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l' altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato ad abitazione diurna , uffici o attività produttive.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume gli spazi interni agli edifici, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i paramenti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l' accesso ad impianti tecnici a servizio dell' edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dello impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione

Qualora i porticati non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti così definiti:

- ◊ non praticabili (intendendo per tali quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c. a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell' intradosso sia inferiore a mt. 2,00);

- ◊ non abitabili intendendo per tali quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dall' art. 78 del presente R.E. ed in particolare la cui altezza media, misurata all' intradosso del solaio del tetto per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto è inferiore a mt. 2,00;
- ◊ se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici al servizio delle unità immobiliari sottostanti purché con altezza del colmo, misurata all' intradosso del solaio del tetto, inferiore a mt. 2,50 o con pendenza del tetto inferiore al 30% per altezze del colmo superiori a mt. 2,50;
- ◊ quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a mt. 2,50.

I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 2,50 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione dei locali.

I sottotetti o le parti di essi che possono essere considerati abitabili ai sensi dell' art. 78 del presente regolamento e quelli che hanno una altezza media superiore ai mt. 2,70 vanno comunque computati nel volume, qualsiasi sia la loro destinazione, indipendentemente dalla destinazione dei locali.

Nei casi in cui il volume del sottotetto è da computare, questo si determina a partire dall' estradosso dell' ultimo solaio piano, fino all' estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi; nel caso dei sottotetti devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all' atto del vincolo, le destinazioni dei singoli locali del sottotetto, l' unità immobiliare sottostante cui ogni singolo locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all' interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

26. Sie. = Spazi interni agli edifici

Per " spazi interni agli edifici " si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3 / 4 del perimetro (intendendo per perimetro la somma dei lati dello spazio circondato da costruzione e dal lato aperto). In particolare:

Patio

Si intende per " patio " lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all' ultimo piano di un edificio a più piani, con normali (dai vertici ai lati opposti) minime non inferiori a ml. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00.

Chiostrina

Si intende per " chiostrina " uno spazio interno di superficie minima superiore a 1 / 8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00.

Cavedio

Si intende per " cavedio " uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aereazione naturale.

Cortile

Si intende per cortile lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti

27. S1. = Superficie opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Si intendono le aree destinate a: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognature, rete idrica, e di distribuzione dell' energia elettrica o del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

28. S2. = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Si intendono le aree destinate a: asili e scuole materne, scuole dell' obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere

29. S2. = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Secondo l' art. 49 della L.R. 19 / 02 si intende:

- ◊ a) - INTERRATI, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2 / 3 della superficie laterale del piano;
- ◊ b) - SEMINTERRATI, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2 / 3 della superficie laterale del piano. -

Art. 9

Norme di Carattere Edilizio

L' edificazione nel territorio comunale dovrà rispettare oltre che le disposizioni dei precedenti articoli e le prescrizioni indicate per ogni singola zona, le seguenti norme.

- ◊ a) nei casi in cui le costruzioni vengono accentrate in una parte del lotto (o dei lotti), il rilascio del PdiC deve essere subordinato alla trascrizione di un vincolo " non aedificandi " sulla restante parte del lotto (o dei lotti), vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa,
- ◊ b) le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un volume fuori terra, misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno, maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno qualora quest' ultimo fosse pianeggiante; la costruzione può anche svilupparsi a gradoni, a condizione che la massima altezza consentita non venga superata in nessun fronte;
- ◊ c) la superficie scoperta dei lotti in ogni intervento edilizio, dovrà essere adibita a giardino e a parcheggio ad esclusione degli interventi in zona agricola;
- ◊ d) nella realizzazione degli edifici di qualunque tipo e destinazione d' uso non sono consentiti cortili chiusi e/o chiostri;
- ◊ e) le aree destinate a parcheggi di interesse generale dovranno essere attrezzate con alberature in modo che, compatibilmente con l' uso a parcheggio, le stesse risultino dotate di verde nella misura, almeno di un albero ad alto fusto ogni 100,00 mq di superficie; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione;
- ◊ f) nella utilizzazione del suolo a scopo edificatorio sono ammessi accorpamenti di lotti aventi uguale destinazione; il rilascio del PdiC è in tal caso subordinato al vincolo dei lotti da trascrivere in conformità a quanto disposto al punto a) del presente articolo;
- ◊ g) per particolari condizioni preesistenti:
 - nel caso di restauro o di ristrutturazione di edifici esistenti, il Dirigente o Responsabile d' ufficio, sentita la C.E., ove esista, può autorizzare un' altezza dell' edificio pari all' altezza media dell' isolato in cui lo edificio stesso ricade, e comunque non superiore a ml. 10,50;
 - in tutte le zone di completamento è consentito adeguare i fabbricati esistenti con i servizi igienici mancanti;
 - il Dirigente o Responsabile d' ufficio, sentita la C.E., ove istituita, può autorizzare un incremento della cubatura fino ad un massimo del 15 % della cubatura esistente a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione;
 - nei lotti interclusi di superficie edificabile compresa fra i 50,00 e i 100,00 mq , il Dirigente o Responsabile d' ufficio, sentita la C.E., ove istituita, può autorizzare una altezza max di 7,50 ml.

Art. 10

Area Pertinente

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l' edificazione ai fini della applicazione delle presenti norme, di attuazione del PRG / PSC sia nei casi di concessione edilizia / PdiC diretta che di intervento urbanistico preventivo

Non sono comprese nell' area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dal PRG / PSC ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria. Pur con il vincolo di inedificabilità, nel computo dell' area utile ai fini dell' edificazione, rientrano le fasce di rispetto delle strade urbane ed extraurbane. Non possono esprimere alcuna possibilità edificatoria, nel senso che non rientrano nel calcolo del volume ammissibile, le fasce di rispetto della autostrada, del cimitero, degli acquedotti di adduzione ai serbatoi principali ed elettrodotti

Nelle fasce stradali in generale, è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione (parcheggi, servizi canalizzati od a filo e relativi sostegni, strade di servizio) ovvero di opere che, seppure " edificate " hanno carattere precario (distributori di carburante, cabine elettriche ecc.) ovvero esclusivamente sull' asse autostradale, le opere connesse ai servizi di utenza, o costituiscono parti relative ad opere di urbanizzazione primaria.

Art. 11

Distanze

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5,00.

Per le zone - A - e - B - sono ammesse costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni in aderenza e a confine tra proprietà con esclusione di costruzioni sul limite di zona omogenea.

Nelle operazioni di risanamento e nei restauri eseguiti nel Centro Storico e nelle zone di Completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Nelle zone - C - di PRG, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

In queste zone - C -, le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli lotti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- 5,00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 8,00 ml;
- 7,50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 8,00 ml. e 15,00 ml.;
- 10,00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml..

In tali zone - C -, per la SS. 19 e la SS. 105, comunque il distacco non può essere inferiore a ml. 10,00.

Qualora le distanze come sopra indicate, risultino inferiori all' altezza del fabbricato più alto, le stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la distanza corrispondente all' altezza suddetta.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai comma precedenti e il posizionamento di costruzioni in aderenza o a confine anche nelle zone - C -, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche e PdR / PAU di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457.

Nelle zone - E - del PRG / PSC è vietata la edificazione sul confine di proprietà, salvo per interventi comuni ai due limitrofi.

Fuori dal centro abitato e dagli insediamenti previsti dal PRG / PSC, valgono le prescrizioni di cui agli artt. 24 - 25.

Art. 12

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione (art. 2, secondo comma, legge 24 marzo 1989, n° 122)

Deve essere garantito, in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio.

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione deve essere reperita un' area pari a 1,00 mq. per ogni 40,00 mc di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere pari almeno a 5,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile coperta (Suc).

Prima del rilascio della concessione edificatoria, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, le aree destinate a parcheggi pubblici, debbono essere reperite nell' ambito dell' area di intervento e cedute al Comune nei modi e termini stabiliti dalla convenzione

Art. 12 bis

Aree a Parcheggi per le Strutture Commerciali

La dotazione di parcheggi, su area privata, determinata dal presente articolo, assorbe ogni altra eventuale superficie prevista nelle presenti N.T. d'A. La disponibilità delle aree, nelle misure di seguito indicate, è requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di esse costituisce motivo di revoca della stessa.

La dotazione di aree nei limiti di seguito indicati è da considerarsi aggiuntiva a quella prevista dalla legislazione nazionale.

Zona A - Centro Storico:

Mq. 0,40 ogni mq. di superficie di vendita disponibile nel raggio di mt. 300,00 dall'area di intervento.

Zone B, C e D:

VI	mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita
V2	mq. 0,80 per ogni mq. di superficie di vendita
VS	mq. 0,80 per ogni mq. di superficie di vendita
MI / A	mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita
MI / B	mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita
M2 / A	mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita
M2 / B	mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita
GI / B	mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita
GI / B	mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita
G2 / A	mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita
G2 / B	mq. 1,50 per ogni mq. di superficie di vendita

La dotazione di aree di parcheggi per gli Esercizi di Vicinato VI e V2 reperita anche su aree pubbliche, è ridotta del 50% qualora gli stessi siano ubicati in :

- zone a traffico limitato o escluso;
- prevalente carattere pedonale dell'area;
- aree interessate all'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete costituita dagli Esercizi di Vicinato e per la riqualificazione ambientale.

La dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato VI e V2 è riferita esclusivamente ad interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

La destinazione di aree a parcheggio per le strutture commerciali dovrà avvenire comunque in conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n° 17 / 1999; tali aree possono essere reperite anche su lotti adiacenti ed attigui aventi diversa destinazione d'uso; in adiacenza alla viabilità principale, ove possibile, vengano altresì assicurati percorsi viari differenziati per garantire un'adeguata fruibilità dell'area.

Art. 13

Atti Amministrativi per Interventi sull' Esistente

Gli atti amministrativi che sovrintendono alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle leggi 10/1977, 457/1978, 94/1982, 662 / 1996, 443 / 2001 e D.P.R. n° 380 / 2001 sono i seguenti:

A) Nessun Atto Amministrativo

E' dovuto per gli interventi di tipo manutentivo ai cui all'art. 6 del D.P.R. n° 380 / 2001, a meno che non si tratti di edifici vincolati ai sensi del D.L.vo n° 42 del 22 gennaio 2004 (ex Leggi 1497 / 1939 e 1089 / 1939).

B) Il Permesso di Costruire

Va richiesto per tutti gli interventi di cui all' art. 10 del D. P. R. n° 380 / 2001 e precisamente:

- ◊ per le nuove costruzioni;
- ◊ per le nuove ristrutturazioni urbanistiche ;
- ◊ per le nuove ristrutturazioni edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente compreso l' aumento di Unità Immobiliari e, limitatamente alle zone A i mutamenti delle destinazioni d' uso.

C) La Denuncia di Inizio Attività

Può essere presentata in sostituzione del P. di C., in tutti i casi non riconducibili al precedente punto B) in alternativa al PdiC possono essere presentate DIA anche per:

- Varianti a Concessioni e P.di C. già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d' uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma né violino le eventuali prescrizioni contenute nell' atto autorizzativo di cui sopra;
- Le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l' adeguamento alla normativa antisismica;
- Gli interventi di nuove costruzioni o di ristrutturazione urbanistica' sempreché specificatamente disciplinati e dettagliati nel piano - volumetrico da Piani Attuativi o strumenti urbanistici generali, nel pieno rispetto, comunque, di quanto stabilito all' art. 22 lettere b) e c) del D.P.R. n° 380 / 2001.

D) Il Permesso di Costruire GRATUITO

Può essere ottenuta per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici unifamiliari, anche nel caso in cui sia consentito un ampliamento in misura non superiore al 20% (art. 9 L. 10/1977);

E) Il P. di C. PARZIALMENTE GRATUITO

Si può ottenere per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti della superficie utile e mutamento della destinazione di uso e nel rispetto dell' art. 9 della L. 10 / 1977;

F) Il P. di C. ONEROso

Si determina per gli interventi di:

- ristrutturazione, che pur non comportando un aumento della superficie utile, non siano regolati da convenzione o atto unilaterale d' obbligo;
- ristrutturazione, che comportino aumento delle superfici utili;
- restauro e risanamento conservativo di immobili che non abbiano un uso esclusivamente residenziale;
- ristrutturazione urbanistica;
- qualsiasi tipo fra quelli compresi nell' art. 31 della L. 457/1978 che, comunque, comportino variazione delle destinazioni d' uso.

Per quegli immobili direttamente sottoposti a Vincoli o ricadenti in zona sottoposta a Vincoli di natura Paesaggistica

- Ambientale - Sismico - Idrogeologico ecc.. vanno, comunque, preventivamente acquisiti i relativi Nulla - Dsta.

Ai sensi della L. 10/1977 e 457/1978, l' immissione nel mercato degli affitti e delle compravendite del patrimonio edilizio esistente, sottoposto a Piano di Recupero (PdR / PAU), al fine di ottenere i benefici di legge, è regolato dal regime convenzionatorio previsto dagli artt. 7 - 8 - 9 della L. 10/1977 e dall' art. 28 della L. 457/1978

Art. 14

Suddivisione del Territorio Comunale in Zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone e sottozone, indicate nelle planimetrie di PRG / PSC mediante differenti campiture, nel modo seguente:

ZONA A --- CENTRO STORICO

Sottozona A1 --- Risanamento Conservativo

Sottozona A2 --- Risanamento e Ristrutturazione urbanistica

Sottozona A3 --- Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico

Sottozona A4 --- Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico del tratto via Roma - c/o G. Garibaldi.

Sottozona A5 --- Ristrutturazione urbanistica ed edilizia

ZONA B --- COMPLETAMENTO

Sottozona B1 --- Zona satura di graduale sostituzione

Sottozona B2 --- Adeguamento edilizio ed urbanistico

Sottozona B3 --- Adeguamento e ristrutturazione urbanistica

Sottozona B4 --- Adeguamento edilizio dell'edilizia spontanea

ZONA C --- ESPANSIONE

Sottozona C1 --- Aree per l'edilizia economica e popolare

Sottozona C2 --- Nuova espansione privata

Sottozona C3 --- Zona mista direzionale e residenziale

Sottozona C4 --- Aree per l'edilizia economica e popolare a bassa densità

Sottozona C5 --- Nuova espansione privata estensiva

Sottozona C6 --- Case unifamiliari con giardino

Sottozona C7 --- Nuova espansione estensiva di riconnessione dell'edilizia spontanea

ZONA D --- INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Sottozona D1 --- Aree per industrie grandi e medie

Sottozona D2 --- Aree per attività artigianali e piccolo industriale

Sottozona D3 --- Area industriale speciale

ZONA E --- AGRICOLA

Sottozona E1 --- Agricola montana

Sottozona E2 --- Agricola pedemontana

Sottozona E3 --- Agricola irrigua

Sottozona E4 --- Agricola specializzata

ZONA F --- ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Sottozona F1 --- Aree pubbliche per le zone - A - e - B - di interesse comune

Sottozona F2 --- Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali

- F2 - Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport

- F2 - Verde Pubblico

- F2 - Parco Urbano

Sottozona F3 --- Servizi privati

ZONA G --- VERDE PRIVATO

ZONA H --- ZONA PER IMPIANTI ESTRATTIVI E CAVE

ZONA M --- AREA SOGGETTA A REGIME DI DEMANIO MILITARE

ZONA N --- ORTO BOTANICO " CONCA DEL RE "

----- o o o O o o o -----

Capitolo 3° PRESCRIZIONI RELATIVE alle ZONE e SOTTOZONE

Art. 15

Zona A - Centro Storico

- 1** In tale zona ricadono le parti di territorio del centro urbano di particolare significato sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, per le quali si prescrivono interventi di conservazione e di recupero edilizio ed urbanistico.
- 2** La zona - A - è suddivisa in cinque sottozone in relazione ai caratteri storici, morfologici, funzionali degli edifici, alla riconoscibilità dei valori culturali ed ambientali dei tessuti urbanistici e al grado di obsolescenza strutturale e funzionale delle abitazioni.
- 3** Stante l' importanza strategica di questa parte della città e della variabilità delle esigenze di conservazione, valorizzazione e recupero che essa presenta, la precisazione dei diversi interventi è demandata ad un " Piano Quadro " da redigere a cura dell' Amministrazione Comunale. Detto piano dovrà contenere le indicazioni sulle caratteristiche dei Piani Attuativi Unitari da predisporre ai sensi del Titolo IV della L. 457/78, così come di seguito specificato, le indicazioni sulle compatibilità funzionali nell' ambito delle diverse tipologie edilizie, i criteri per le normative particolari di esecuzione degli interventi in conformità a quanto previsto dal PRG / PSC.
- 4** Il suddetto piano quadro dovrà fornire criteri per l' individuazione di Unità Minime di Intervento che tengano conto sia delle esigenze di salvaguardare l' omogeneità formale e funzionale degli edifici allo interno dei tessuti urbanistici che dell' opportunità di garantire, ai fini dell' adeguamento antisismico l' integrità statica delle unità edilizie componenti.
- 5** Gli elaborati dei PdR / PAU dovranno comunque essere costituiti da:
 - Stralcio delle planimetrie e delle norme tecniche del PRG,
 - Planimetrie catastali in scala 1 : 500 delle zone di recupero,
 - Analisi ed elaborati di cui alla circolare della regione n° 5599 dell' 11/04/85.
- 6** Saranno comunque individuate, in sede di redazione dei PdR / PAU, le Unità Minime di Intervento, comprendendovi singoli edifici o complessi edilizi, per i quali gli interventi di recupero riguardanti intonaci, paramenti esterni e infissi, dovranno essere uniformi per l' intera unità e tendenti ad evitare interventi non omogenei e contrastanti fra loro.
Tali unità devono prevedere inoltre le superfetazioni da eliminare o le aggiunte da consentire, la utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari ivi compresi i parcheggi e gli elementi di arredo urbano.
- 7** I progetti di intervento dovranno essere corredati, da analisi storico - critiche del tessuto urbano direttamente o indirettamente interessato dalle caratteristiche tipologiche, architettonico - strutturali e di uso degli edifici, nonché della composizione e caratteristica dei residenti.
- 8** I PdR / PAU detteranno le norme per il consolidamento di fondazioni, archi e volte, murature, cordoli, solai, sbalzi, scale, coperture, dissesti e quant' altro, dalle analisi sviluppate, sarà ritenuto opportuno e necessario per garantire la stabilità delle costruzioni.
- 9** Detti piani individueranno zona per zona, gli elementi tipici di finitura e decorazione dei fabbricati (fasce e fregi angolari, fasce o modanature alle finestre e balconi, modanature o graffiti ai cornicioni, lesenature, ecc.) dando le opportune prescrizioni per il loro ripristino.
Altresì individueranno gli immobili per i quali, per l' alterazione dell' originaria tipologia funzionale e strutturale, occorre procedere ad appositi progetti di recupero conservativo.
- 10** I PdR / PAU relativamente alle sottozone A1, A2, A3, dovranno essere approvati dalla Sovraintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 11** I PdR / PAU detteranno, inoltre, le norme per la riduzione in pristino di tutti i materiali e le finiture impiegate ma in contrasto con le norme stabiliti (parapetti, ringhiere, riquadri, pensiline, tettoie). Ciò, in particolare per quanto riguarda tettoie o protezioni, realizzate in lastre ondulate traslucide su strutture in ferro scatolate o simili.

12 I PdR / PAU detteranno, infine, specifiche norme per quanto riguarda l' arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l' illuminazione pubblica, l' adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei e interrati), nonché la disciplina sull' apposizione di tabelle pubblicitarie.

13 I singoli progetti di intervento dovranno essere corredati, oltre che da documentazione fotografica, da planimetrie (eseguite di norma in scala 1 : 50) delle unità di tutti i piani e dei relativi prospetti e sezioni, dallo schema statico (con descrizione dei materiali costruttivi e del loro stato), nonché dagli eventuali particolari decorativi. Dovranno contenere le proposte di soluzioni per il consolidamento degli immobili (fondazioni, parti strutturali, ecc) per la loro ristrutturazione funzionale, per l' eventuale rifusione particolare, con l' adozione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la stabilità, la funzionalità e la conservazione degli immobili.

14 In assenza dei PdR / PAU, si rendono possibili, solo e se previsti dal PRG / PSC, i seguenti interventi:

- a) Ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) Restauro e ristrutturazione edilizia riguardante esclusivamente le opere interne a singole abitazioni, con il mantenimento della destinazione d' uso residenziale;
- c) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti della superficie utile o cambiamenti della destinazione d' uso, riguardanti interi edifici nella loro globalità, comunque destinati alla residenza, convenzionati ai sensi dell' art 9 della legge n°10/77.
- d) Inoltre con l' obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti per come stabilito dall' art 49 della L.R. n° 19/2002.-

15 Per le singole sottozone si prescrive in particolare quanto segue.

Sottozona A1 Risanamento Conservativo

Comprende la parte più antica della città (quartieri Civita, Giudecca, Vescovado) per la quale il pregio ambientale del sito unito al valore storico-culturale del tessuto urbanistico e di alcune emergenze edilizie, richiede un PdR / PAU unitario volto principalmente al risanamento conservativo. Detto piano sarà di iniziativa pubblica ed esteso all' intera sottozona.

Esso dovrà prevedere gli interventi volti a preservare e valorizzare il patrimonio edilizio e urbanistico di questa area ed il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali. Dovrà, inoltre comprendere un programma organico di riutilizzazione degli edifici e delle aree di proprietà comunale, statale e degli enti di diritto pubblico e di quelli eventualmente acquisibili.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ammessi consistono in:

- ◊ a) Opere di manutenzione ordinaria;
- ◊ b) Opere di manutenzione straordinaria;
- ◊ c) Opere di restauro e risanamento conservativo;

Non è consentita l' utilizzazione per l' edificazione delle aree ancora libere né l' aumento dei volumi e delle superfici nette degli edifici, se si eccettua un incremento in misura non superiore al 5% delle superfici nette al solo fine di provvedere all' installazione di servizi delle unità abitative, ove manifestamente carenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica da prevedere attraverso il PdR / PAU consistono nel miglioramento dell' accessibilità viaria, nel ridisegno e sistemazione delle aree libere e di quelle risultanti dallo sgombero di macerie di eventuali demolizioni.

Le destinazioni d' uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d' uso sono ammessi nel pieno rispetto della integrità dei valori architettonici e ambientali.

Sottozona A2 Risanamento Ristrutturazione Urbanistica

Comprende i quartieri Rocca Poverella, San Vito e Pantanello

Tale sottozona interessa aree completamente edificate, in particolare stato di degrado, per le quali sono necessari interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e di ridimensionamento della viabilità anche al fine di realizzare, ove possibile, spazi per parcheggio, aree verdi e servizi pubblici, in relazione ai fabbisogni espressi nelle diverse situazioni locali

Il PdR / PAU di iniziativa pubblica dovrà riguardare l' intera sottozona.

Per il recupero del patrimonio edilizio sono ammessi interventi di:

- ◊ a) manutenzione ordinaria;
- ◊ b) manutenzione straordinaria;
- ◊ c) restauro e risanamento conservativo;
- ◊ d) ristrutturazione urbanistica.

Il PdR / PAU, inoltre:

- ◊ proporrà le opportune iniziative per il recupero e la valorizzazione delle strade e dei percorsi prospicenti la vallata del Coscile;
- ◊ escluderà, di norma, gli edifici di recente costruzione o totalmente ristrutturati;
- ◊ prevederà, tuttavia, gli opportuni incentivi nonché l'attuazione dell'art. 20 della L. urbanistica integrata 1150 / 42 (sistemazioni edilizie a carico dei privati - procedure coattive) per un adeguato completamento delle finiture dei suddetti fabbricati o per un loro adeguamento nei casi particolarmente contrastanti con il contesto

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel pieno rispetto della integrità dei valori architettonici e ambientali.

Sottozona A3 Conservazione del Tessuto Edilizio e Urbanistico

Comprende i quartieri Pignatari, Piano dei Peri, Olivatello, Murato.

La zona interessa aree già edificate e dotate delle relative infrastrutture viarie per le quali si rende necessaria una attenta valutazione delle tipologie edilizie al fine di una loro più adeguata utilizzazione senza snaturare le peculiarità del tessuto urbanistico preesistente.

I volumi e le superfici lorde situate ai piani terra possono mantenere le attuali destinazioni di uso se diverse da quelle residenziali. Il cambiamento di destinazione può essere consentito per l'installazione di servizi pubblici o di uso pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

Sulle aree eventualmente non edificate sono consentite solamente attrezzature per il verde pubblico e privato, servizi pubblici, nonché parcheggi.

In tale zona, il PRG / PSC si attua mediante piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Sarà compito dei PdR / PAU:

- ◊ individuare gli immobili che, acquisiti al patrimonio pubblico possono essere demoliti per la creazione di slarghi, parcheggi e aree verdi;
- ◊ dare destinazione e sistemazione alle aree libere che, comunque, resteranno inedificabili

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio riguardano:

- ◊ a) manutenzione ordinaria;
- ◊ b) manutenzione straordinaria;
- ◊ c) restauro e risanamento conservativo;
- ◊ d) ristrutturazione edilizia;
- ◊ e) interventi di demolizione e ricostruzione per fabbricati di irrilevante valore storico e ambientale, inseriti in un contesto per gran parte rinnovato ed alterato e per i quali risultasse eccessivamente oneroso e con scarsi risultati sul piano della funzionalità, un recupero attraverso il consolidamento strutturale.

In tale evenienza, fermo restando l'obbligo di una esauriente documentazione grafica e fotografica dell'esistente, l'immobile ricostruito non potrà avere superficie coperta, cubatura e, di norma, sagoma diverse dal precedente.

Potrà essere ammesso un premio di cubatura nel rapporto di 1/1 per ogni mq. di suolo lasciato in uso pubblico.

Sottozona A4 Conservazione del tessuto Edilizio e Urbanistico nel tratto via ROMA - c / so G. GARIBALDI

La zona si caratterizza per le peculiarità storico - culturali degli assi viari principali, per omogeneità dei caratteri tipologici degli edifici e per la presenza di "palazzi" particolarmente importanti e significativi per la memoria storica della città.

L'attuazione degli interventi è demandata a piani di recupero di iniziativa pubblica o privata estesi alle unità minime di intervento così come definito in sede di piano quadro

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio riguardano:

- ◊ a) manutenzione ordinaria;
- ◊ b) manutenzione straordinaria;
- ◊ c) restauro e risanamento conservativo

Nelle finalità di detti PdR / PAU sarà previsto, oltre che il consolidamento statico e l'eliminazione delle obsolescenze funzionali, il ripristino e la valorizzazione degli elementi compositivi della facciata. Ogni immobile, pertanto, depurato dalle superfetazioni, incrostazioni ecc., ripristinato negli originari paramenti architettonici (specie per quanto riguarda forma e dimensioni delle aperture), ripreso negli elementi plastico - decorativi, completato nelle finiture, assumerà la propria individualità armonizzantesi - specie sotto l'aspetto cromatico - con il contesto.

E' prescritta la rimozione e l'adeguamento delle insegne che coprano elementi architettonici o disturbino la percezione dell'unità formale dell'insieme.

Per l'attuazione degli interventi del caso l'Amministrazione applicherà i dispositivi dell'art. 20 (sistematizie edilizie a carico dei privati - procedure coattive) e 23 (comparti edificatori) della L. urbanistica integrata 1150/42.

Le Destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel pieno rispetto della integrità dei valori architettonici e ambientali.

Sottozona A5 Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia

Comprende l'area del quartiere Orto Gallo occupata prevalentemente da un quartiere per case popolari realizzato negli anni '50.

L'area, quasi completamente edificata, con notevole tendenza al degrado, è da sottoporre a iniziative di recupero con lo scopo di riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico e consentire una maggiore integrazione funzionale con le zone contigue.

L'azione di recupero sarà duplice:

D' INIZIATIVA PUBBLICA

Attraverso un PdR / PAU Urbanistico che, imperniandosi sui due sbocchi stradali previsti verso il quartiere San Vito, tenda ad un recupero e ridisegno delle aree libere per parcheggi e verde, nonché ad un rifacimento delle infrastrutture viarie;

D' INIZIATIVA PRIVATA o di Ente di Diritto Pubblico

Attraverso PdR / PAU che potranno essere redatti per le singole unità minime di intervento, coincidenti con l'unità immobiliare.

Gli interventi edili ammessi sono quelli di:

- ◊ a) manutenzione ordinaria;
- ◊ b) manutenzione straordinaria;
- ◊ c) restauro e risanamento conservativo;
- ◊ d) ristrutturazione edilizia;

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel pieno rispetto della integrità dei valori architettonici e ambientali.

Art. 16

Zona B - Completamento

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già interessate da edificazione e fornite in parte delle opere di Urbanizzazione primaria

In essa il PRG / PSU si attua direttamente attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando viene espressamente indicato un intervento urbanistico preventivo

Nella zona B, con l' obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, è consentito il recupero e l' utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati, per come stabilito dall' art. 49 della L. R. n° 19 / 2002 è consentito, il recupero e l' utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati

Sono individuate quattro sottozone.

Sottozona B1 Zona Satura di Graduale Sostituzione

Comprende aree sature, immediatamente a ridosso del centro storico, con edifici di modesta dimensione compresi in una maglia viaria molto fitta e regolare.

Con l' obiettivo di favorire il rinnovo del patrimonio edilizio obsoleto, senza stravolgere la preesistente struttura urbanistica, in tale zona è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alle condizioni più favorevoli tra:

- ◊ a) mantenimento dell' attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- ◊ b) mantenimento dell' attuale ingombro a terra con Iff = 2,50 mc./mq. e Hmax = 10,50 ml.

Nel caso di ristrutturazione totale o parziale può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l' adeguamento dei servizi alle abitazioni.

E' consentita la edificazione di lotti liberi che non risultano pertinenza di fabbricati esistenti ovvero non risultano asserviti urbanisticamente a fabbricati esistenti, entrambe le condizioni sono riferite alla data del 12.12.1990.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

I.f.f.	mc. / mq.	2,50
H max	ml.	10,50
Distacchi dai confini liberi	ml.	5,00
Distacchi dagli edifici	ml.	10,00

Le destinazioni d' uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d' uso sono subordinato al rispetto dell' art. 18 della L 6 agosto 1967, n° 765, dell' art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e dell' art. 57 della L. R. n° 19 / 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesto

Sottozona B2 Adeguamento Edilizio e Urbanistico

Comprende aree prevalentemente edificate con un numero limitato di lotti liberi interclusi, dotate delle relative infrastrutture.

E' consentita l' edificazione alle seguenti condizioni:

I.f.f.	mc. / mq.	2,50
H max	ml.	10,50
Distacchi dai confini liberi	ml.	5,00
Distacchi dagli edifici	ml.	10,00
Distacchi dalle strade	ml.	5,00
Distacchi SS.19 e 105 (dal ciglio strada)	ml.	10,00

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è consentito il mantenimento dei volumi e delle sagome esistenti.

Nel caso di ristrutturazione totale o parziale può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente, per l' adeguamento dei servizi alle abitazioni, a condizione che complessivamente non sia superato l' Iff di 2,50 mc./mq.

Le destinazioni d' uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d' uso sono subordinato al rispetto dell' art. 18 della L 6 agosto 1967 n° 765, dell' art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e dell' art. 57 della L. R. n° 19 / 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesto

Sottozona B3 Adeguamento e Ristrutturazione Urbanistica

Comprende aree, a ridosso della SS 19, parzialmente edificate ma non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tali aree il rilascio delle singole concessioni edilizie (relative a nuove costruzioni o ad ampliamenti delle esistenti) è subordinato ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica inteso a definire la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG / PSC e i collegamenti con le aree per i servizi individuate nelle zone adiacenti.

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.f.	mc. / mq.	2,50
H max	ml.	10,50
Distacchi dai confini liberi	ml.	5,00
Distacchi dagli edifici	ml.	10,00
Distacchi dalle strade	ml.	5,00
Distacchi SS.19 e 105 (dal ciglio strada)	ml.	10,00

Nel rispetto delle indicazioni del Piano Particolareggiato, la ricostruzione di edifici può essere consentita alle condizioni più favorevoli fra il mantenimento del volume demolito e le prescrizioni su indicate.

Le destinazioni d' uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, artigianale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d' uso sono subordinato al rispetto dell' art. 18 della L 6 agosto 1967 n° 765 dell' art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e dell' art. 57 della L. R. n° 19 / 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesto.

Per le nuove costruzioni e per le ricostruzioni di edifici è esclusa la possibilità di edificare manufatti con tipologia a capannone.

Sottozona B4 Adeguamento dell' Edilizia Spontanea

Comprende aree prevalentemente interessate da edificazione abusiva risanata ai sensi della legge 47/85 e successivi decreti e circolari di attuazione. Tali aree sono state perimetrati in relazione alle situazioni di maggiore concentrazione di edifici e comprendono un numero limitato di lotti interclusi.

Il PRG / PSC ha individuato la maglia viaria principale e, ove si sono raggiunte soglie consistenti di edificazione, le aree per i servizi.

L' edificazione, subordinata a Piani Particolareggiati di definizione della viabilità locale, è consentita alle seguenti condizioni:

I.f.f.	mc. / mq.	0,60
H max	ml.	7,50
Distacchi dai confini liberi	ml.	5,00
Distacchi dagli edifici	ml.	10,00
Distacchi dalle strade	ml.	5,00
Distacco dalla SS.19 (dal ciglio strada)	ml.	30,00

Le destinazioni d' uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, artigianale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d' uso sono subordinato al rispetto dell' art. 18 della L 6 agosto 1967 n° 765 dell' art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e dell' art. 57 della L. R. n° 19 / 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesto.

Art. 17

Zona C - Espansione

Comprende le parti di territorio comunale, destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano ancora inedificate o nelle quali l' edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal D. M. 2.4 68 n° 1444

L'intera zona è destinata prevalentemente alla residenza, con tipologie edilizie libere.

Le Destinazioni d'Uso ammesse sono:

- Residenziale, commerciale, artigianale, turistica e direzionale -

I cambi di destinazione d'uso sono subordinato al rispetto dell'art. 18 della L 6 agosto 1967, n° 765, dell'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n° 122 e dell'art. 57 della L. R. n° 19 / 2002 ed in ogni caso alla dotazione di standard richiesto.

L'attuazione del PRG / PSC deve avvenire attraverso strumenti urbanistici preventivi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani di zona per la edilizia economica e popolare), i quali oltre alle aree residenziali devono individuare quelle relative alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nei limiti stabiliti dal D. M. n° 1444 e successivamente specificate nelle prescrizioni delle singole sottozone.

Nelle parti interessate dalle SS 19 e SS 105 va osservato un distacco non inferiore a ml. 10,00 dal ciglio stradale. In ogni altra situazione valgono le disposizioni di cui all'art. 11. La zona C è stata suddivisa in sette sottozone individuate nella tav. 18 di zonizzazione da differenti campiture.

Sottozona C1 Area per l' Edilizia Economica e Popolare

Destinata alla realizzazione di edilizia pubblica residenziale, sovvenzionata, agevolata, convenzionata ai sensi delle Leggi 18.4.1962 n° 167, 22.10.1971 n° 865 e 28.1.1977 n° 10.

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	1,34
I.f.f.	mc. / mq.	2,00
H max (5p + pt)	ml.	19,00
Densità terr.	ab. / ha.	134

All'interno di tale sottozona, ai sensi del D. M. 1444/68 artt. 3 - 4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in 18 mq./ab. oltre quelli destinati alle sedi viarie (7 mq./ab.).

Sottozona C2 Nuova Espansione Privata

Destinata all'edilizia residenziale da realizzare attraverso PAU / piani di lottizzazione convenzionata di estensione minima mq. 20.000

I piani di lottizzazione dovranno individuare le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammesse.

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	1,34
I.f.f.	mc. / mq.	2,00
H max (5p + pt)	ml.	19,00
Densità terr.	ab. / ha.	134

All'interno di tale sottozona, ai sensi del D.M. 1444/68 artt. 3 - 4, il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in 18 mq./ab., oltre quelli destinati alle sedi viarie (7 mq./ab.).

Sottozona C3 Zona Mista Direzionale e Residenziale

I PAU / piani di lottizzazione, di estensione minima mq. 20.000, dovranno individuare, oltre agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive (18 mq. / ab. + 7 mq./ab. destinate a sedi viarie), le destinazioni residenziali e direzionali.

L'edificazione può avvenire alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	1,72
I.f.f.	mc. / mq.	3,00
H max (6p + pt)	ml.	22,00
Densità terr.	ab. / ha.	172

La realizzazione di interventi al di fuori dei piani di lottizzazione potrà avvenire attraverso singole convenzioni fra privati e amministrazione comunale nel caso siano previste superfici per almeno il 30 % con destinazione commerciale e direzionale.

Sottozona C4 Area per l' Edilizia Economica e Popolare a Bassa Densità

Destinata alla realizzazione di edilizia pubblica residenziale, sovvenzionata, agevolata, convenzionata ai sensi delle leggi 18.4.62 n° 167, 22.10.77 n° 865, 28.1.77 n° 10

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	0,60
I.f.f.	mc. / mq.	0,677
H max (3p + pt)	ml.	13,00
Densità terr.	ab. / ha.	60

All' interno di tale sottozona, ai sensi del D. M. 1444/68 artt. 3 - 4, il rapporto massimo fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive o a verde pubblico o a parcheggi, è fissato in 12,00 mq./ab., oltre quelli destinati alle sedi viarie (7 mq./ab).

Sottozona C5 Nuova Espansione Privata Estensiva

Destinata all' edilizia residenziale da realizzare attraverso PAU / piani di lottizzazione convenzionata di estensione minima di mq. 20.000.

I piani di lottizzazione dovranno individuare le destinazioni d' uso e le tipologie edilizie ammesse.

I.f.t.	mc. / mq.	0,60
I.f.f.	mc. / mq.	0,677
H max (3p + pt)	ml.	13,00
Densità terr.	ab. / ha.	60

All' interno di tale sottozona, ai sensi del D.M. 1444/68 artt. 3 - 4, il rapporto massimo fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, è fissato in 12 mq./ab., oltre quelli destinati alle sedi viarie (7 mq./ab).

Sottozona C6 Case Unifamiliari con Giardino

Destinata all' edificazione residenziale da realizzare attraverso PAU / piani di lottizzazione convenzionata di estensione minima di mq. 20.000.

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	0,40
I.f.f.	mc. / mq.	0,432
H max	ml.	7,50
Densità terr.	ab. / ha.	40
Lotto Minimo Fondiario	mq.	1.000

Sottozona C7 Nuova Espansione Estensiva di Riconnessione dell' Edilizia Spontanea

Comprende aree in località Pietrapiana, destinate all' edificazione estensiva a margine di aree interessate da processi di urbanizzazione prevalentemente abusiva.

I PAU / piani di lottizzazione, per compatti, saranno di iniziativa pubblica e dovranno tenere conto della necessità di connettere funzionalmente con le nuove urbanizzazioni le parti di margine già edificate.

I piani di lottizzazione dovranno individuare le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammesse.

All'interno di tale sottozona, ai sensi del D.M. 1444/68 artt. 3 - 4, il rapporto massimo fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, è fissato in 12 mq./ab., oltre quelli destinati alle sedi viarie (7 mq./ab).

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

I.f.t.	mc. / mq.	0,60
I.f.f.	mc. / mq.	0,677
H max (2p + pt)	ml.	10,50
Densità terr.	ab. / ha	60

Art. 18

Zona D - Insediamenti Industriali e Artigianali

Comprende le zone già occupate da insediamenti industriali o da destinare allo sviluppo di nuove attività artigianali e piccolo - industriali.

Questa zona è suddivisa in tre sottozoni:

Sottozona D1 Aree per Industrie Grandi e Medie

Comprende l'agglomerato industriale della piana di Cammarata, inclusa nel Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Piana di Sibari e per il quale valgono le norme stabilite dal relativo Piano Regolatore approvato dal Consiglio Regionale della Regione Calabria in data 13.3.75 e successiva variante approvata con DPR 19.7.88 n° 1059.

Sottozona D2 Aree per Attività Artigianali e Piccolo - Industriali

Comprende l'area originariamente sottoposta (con delibera C.C., in variante al PdF n° 38 bis del 25 giugno 1984), a Piano Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71.

Il PRG prevede un ridimensionamento alla luce delle reali richieste e tenendo conto del nuovo tracciato ANAS.

Per essa valgono le stesse norme stabilite dal Piano attuativo, adottato con delibera CC. n° 51 del 17 luglio 1984.

Comprende anche l'area di cui al punto 7 del D.R.N. 15.323 / 2002, approvativo della variante.-

Sottozona D3 Area Industriale Speciale

Comprende l'area adiacente all'autostrada SA - RC nella quale è consentito, con intervento diretto, il completamento delle strutture produttive già in essere all'atto dell'adozione del Piano. Gli interventi di ristrutturazione, completamento e per nuovi impianti, nonché la realizzazione di strutture e manufatti connessi all'esercizio industriale quali magazzini, silos, depositi ecc.; uffici ed attività direzionali legati all'industria esistente; abitazioni del custode, del direttore e del proprietario dell'azienda; costruzioni per attività ricreative e sociali degli addetti all'industria ecc.; dovranno rispettare i seguenti limiti:

a	Rapporto di copertura - Rc	50%
b	Densità Edilizia Res.le e Dir.le	mc. / mq. 0,02
c	Distanza dai Confini	ml. 10,00
d	Distanza dalle strade pari all'H di qualunque manufatto prospiciente e comunque non inferiore	ml. 10,00
e	H max per edifici Res.li e Dir.li	ml. 9,00

Sottozona E1 Agricola Montana

Comprende la parte del territorio comunale posta a monte del tracciato autostradale SA - RC con quote comprese tra 700 / 800 m slm e 2.200 m slm interessata prevalentemente da zone incolte e colture boschive.

Per tale sottozona si prescrive l'inedificabilità assoluta con vincolo di tutela ambientale e paesaggistica.

Sottozona E2 Agricola Pedemontana

Comprende la parte del territorio comunale prevalentemente a valle del tracciato autostradale SA - RC fino a 500 m slm, interessata da colture boschive e pastorali.

Per tale sottozona andranno realizzati tutti quegli interventi che, oltre a salvaguardarla dai fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici, incentivano il suo ruolo produttivo.

L'edificazione è consentita nelle aree stabili su lotti non inferiori a 5 Ha alle seguenti condizioni:

distanza dai confini	ml.	10,00
distanza dal ciglio stradale	ml.	10,00
H max per la residenza	ml.	7,50
L.f.t. per la residenza	mc./mq.	0,012
H max accessori connessi alle attività agricole e produttive	ml	10,50
Rc per accessori connessi alle attività agricole e produttive	mq./mq.	1/40

Resta a carico dell' industria insediata la realizzazione di tutti gli impianti ex art 10 comma 1° L. 10/1977 connessi ai nuovi impianti da realizzare per: torri di raffreddamento, camini, depositi, materie prime semilavorate, silos, serbatoi, nonché tutte le strutture impiantistiche e tecnologiche connesse con l' industria.

L' altezza massima sarà quella determinata dal ciclo tecnologico adottato.

Art. 19

Zona E - Agricola

Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole dirette o connesse con l' agricoltura.

Per tale zona si intende conservare e potenziare le attività agricole e produttive salvaguardando, nel contempo, il patrimonio ambientale e naturale.

Nelle zone E l' edificazione ha luogo per intervento diretto. Le destinazioni consentite sono quelle residenziali per la conduzione del fondo, comprese quelle di tipo agritouristico, quelle relative agli accessori necessari per la conduzione e lo sviluppo delle attività agricole e quelli per l' allevamento del bestiame quali: stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici.

Sono ammessi insediamenti di attività commerciali ed artigianali strettamente connesse alle attività agricole.

La zona E è stata suddivisa in quattro sottozone individuate nelle tavole di zonizzazione da differenti campiture.

Il rilascio del PdIC per gli interventi edificatori in zone E2 - E3 - E4 è subordinato alla presentazione al Dirigente il Settore Urbanistico di un atto unilaterale dell' aente diritto che preveda il mantenimento della destinazione d' uso degli immobili a servizio dell' attività agricola; l' atto è trascritto, a cura dell' Amministrazione comunale e a spese del concessionario, sui registri delle proprietà immobiliari. Il vincolo di destinazione decade solo a seguito di variazione del PRG / PSC.

Nelle zone E sono ammesse ristrutturazioni totali o parziali di edifici esistenti; sono consentiti incrementi di cubatura pari al 15% del volume esistente per l' adeguamento dei servizi igienici.

In virtù dell' art. 51 della L. R. n° 19 / 2002, nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni dell' uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l' allevamento e valorizzazione dei prodotti;*
- ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);*
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in disformità alla sua destinazione.*

Per l' edificazione in zona agricola dovrà tenersi conto anche dell' art. 56 della L. R. n° 19 / 2002.-

Sottozona E1 Agricola Montana

Comprende la parte del territorio comunale posta a monte del tracciato autostradale SA - RC con quote comprese tra 700 / 800 m slm. e 2.200 m. slm interessata prevalentemente da zone incerte e colture boschive.

Per tale sottozona si prescrive l' inedificabilità assoluta con vincolo di tutela ambientale e paesaggistico

Sottozona E2 Agricola Pedemontana

Comprende la parte del territorio comunale prevalentemente a valle del tracciato autostradale SA - RC fino a 500 m. slm., interessata da colture boschive e pastorali

Per tale sottozona andranno realizzati tutti quegli interventi che, oltre a salvaguardarla da fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici, incentivano il suo ruolo produttivo.

L' edificazione è consentita nelle aree stabili su lotti non inferiori a 5 Ha alle seguenti condizioni:



Sottozona E3 Agricola Irrigua

Comprende la parte di territorio comunale prevalentemente al di sotto dei 500 m slm., sede delle più consistenti attività produttive agricole.

In tale zona si intendono valorizzare le notevoli suscettività produttive, evitando fenomeni di progressivo abbandono e ulteriori frazionamenti di proprietà.

L'edificazione è consentita nelle parti stabili su lotti non inferiori a 2.00 Ha. alle seguenti condizioni:

distacchi dai confini	ml	10,00
distacchi dal ciglio stradale	ml	10,00
H max per la residenza	ml.	7,50
I.f.t. per la residenza	mc. / mq.	0,03
H max accessori connessi alle attività agricole e produttive	ml.	10,50
Rc per accessori connessi alle attività agricole e produttive	mq. / mq.	1 / 50

Sottozona E4 Agricola Specializzata

Comprende un' area fortemente frazionata, nella immediata periferia del centro urbano, (loc Torre dei Monaci), ricca di risorse idriche, prevalentemente interessata da colture ortive.

In tale zona si intende favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti; evitare il frazionamento del regime di proprietà; consentire l' edificazione di abitazioni unifamiliari a servizio del fondo.

L'edificazione è consentita alle seguenti condizioni:

distacchi dai confini	ml	10,00
distacchi dal ciglio stradale	ml	10,00
H max per la residenza	ml.	7,50
I.f.t. per la residenza	mc. / mq.	0,03
H max accessori connessi alle attività agricole e produttive	ml.	10,50
Rc per accessori connessi alle attività agricole e produttive	mq. / mq.	1 / 20

Art. 20

Zona F - Attrezzature e Servizi Pubblici e di Uso Pubblico

La zona F riguarda le aree impegnate o libere da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico e comprendenti, in generale, attrezzature collettive ai sensi della CM Ministero LL. PP. 25 gennaio 1967 n° 425 (istruzione, socio - sanitarie, amministrative, verde pubblico attrezzato, parcheggi, attività comunitarie e associative, ecc.).

Tale zona si articola in tre sottozone.

Sottozona F1 Aree Pubbliche per le Zone A e B di Interesse Comune

Sono destinate alle attrezzature pubbliche di quartiere distinte per:

- 1) - Scuole (asili nido, materne e dell' obbligo) Per le norme tecniche ivi comprese gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di questa attrezzature, il PRG / PSC rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18 dicembre 1975 e succ. mod. e int..
- 2) - Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e pubblici servizi in genere).

Per la loro realizzazione si prescrive:

I.f.f.	mc / mq.	1,50
H max	ml	13,00
distacchi dalle strade	ml	10,00
distacchi fra gli edifici	ml	10,00

Gli arretramenti stradali devono essere destinati a parcheggi in funzione delle attrezzature medesime.

Sottozona F2 Attrezzature Pubbliche Urbane e Comprensoriali

Sono destinate alle attrezzature scolastiche superiori, ad impianti ricreativi e sportivi, al verde pubblico naturale e attrezzato, nonché ad impianti ricreativi e sportivi; possono essere autorizzate quelle costruzioni che, pur non recando alcun pregiudizio al godimento del verde pubblico, si rendono necessarie per ospitare particolari attività che rivestono caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, nonché quelle costruzioni destinate a favorire lo svolgimento delle attività culturali, ricreative, turistiche e sportive.

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

I.f.f.	mc / mq.	0,30
--------	----------	------

La superficie destinata ad attività ed impianti sportivi non può essere superiore ad 1/5 della area totale.

Per le attrezzature scolastiche le norme tecniche da osservazioni si rifanno alle disposizioni prevista dalla Legge 412/75 e dal DM 18 dicembre 1975 e succ. mod. e int.

Eventuali impianti sportivi al coperto non possono comprendere un' area superiore a 1 / 6 di quella per essi stabilita. La restante superficie dovrà essere riservata a strade e a parcheggi, a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

L'altezza degli impianti non può essere superiore a 13,00 ml.

Per impianti sportivi polivalenti (palazzetto dello sport, piscina coperta, servizi annessi e campi all' aperto), fermi restando i rapporti di superficie e le altezze massime di cui ai comma precedenti, è prescritto un :

I.f.f.	mc / mq.	1,50
--------	----------	------

Di tale sottozona fanno parte due aree che il PRG / PSC destina a parchi urbani. Si localizzano sulle pendici di Monte Sant' Angelo e nell' ampia depressione attraversata dal torrente Alona prima della confluenza con il Coscile.

Comprendono aree destinate a parchi naturali, limitatamente attrezzati, con una utilizzazione che ne favorisca la salvaguardia dell' ambiente e del verde naturale. In esse è tutelata la morfologia del suolo, della rete idrografica e della vegetazione.

E' vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature per deposito di attrezzi, panchine e tavoli all' aperto, per il gioco, la ginnastica all' aperto e il riposo degli anziani. Solo eccezionalmente possono essere consentite attrezzature a carattere ricreativo e di svago (bar, ritrovi), purché con il vincolo di precarietà.

E' vietato qualunque prelievo di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessari al miglioramento e al consolidamento dell' assetto idrogeologico.

E' vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali; dovranno essere curate quelle esistenti con opere di piantumazione, rimboschimento e di rinnovo che si rendessero necessarie.

In tutti i casi le piccole costruzioni ammesse dovranno rispettare le alberature e il verde esistente

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria di 0,001 mq./mq., con aree destinate a parcheggio nella misura di 1 / 20 mq. / mq della Sf, infine una H. max = 3,50 ml

Ai fini dei precedenti comma, il PRG / PSC, per ognuna delle due aree, prevede un Piano Quadro, a cura dell' Amministrazione Comunale, in grado di conformare preventivamente, nella loro globalità, i progetti di intervento, dando specifici indirizzi con particolare riferimento a quelli di salvaguardia dell' ambiente naturale

Il Piano Quadro dell' Alona deve comprendere il corso del torrente fino a comprendervi le aree di verde attrezzato e per lo sport a valle di via dei Moranesi.

Sottozona F3 Servizi ed Attrezzature Privati

Comprende aree da destinare ad attrezzature o impianti di interesse generale e da realizzare dai privati quali:

- ◊ *Attrezzature per il tempo libero, il ristoro, i servizi di utenza, ecc.;*
- ◊ *Attività commerciali;*
- ◊ *Alberghi e pensioni.*

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

Distacchi dai confini liberi	ml	5,00
Distacchi fra gli edifici	ml	10,00
I.f.f.	mc./mq	1,50
H max	ml	13,00

Art. 21

Zona G - Verde Privato

Comprende aree parzialmente edificate per le quali si intende mantenere le attuali cubature. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino comunque le cubature esistenti.

Art. 22

Zona H - Impianti Estrattivi e Cave

Tale zona è destinata ad impianti per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco delle riserve del sottosuolo ed alla coltivazione di cave.

In relazione alla destinazione d'uso è di conseguenza consentita in tale zona la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie per l'esercizio dell'attività estrattiva, delle attrezzature e degli impianti di cantiere per il necessario trattamento del materiale in situ (per i quali ricorrendo le condizioni, dovrà essere richiesta la concessione edilizia).

A fronte di comprovata individuazione di giacimenti di minerali di seconda categoria (ex legge 1443 / 1972 e succ. mod. e int.) è ammessa una localizzazione delle attività estrattive anche in zone non specificatamente previste dallo Strumento Urbanistico.

Per la richiesta di apertura di nuove cave oltre agli adempimenti previsti dall'art. 28 del DPR n° 128 del 9.4.1959 e succ. mod. e int., il titolare dovrà presentare la seguente documentazione.

- ◊ *relazione geologica e giacimentologica delle riserve minerarie che intende estrarre;*
- ◊ *relazione tecnica, delle modalità estrattive, illustrativa del piano di coltivazione;*
- ◊ *planimetria in scala adeguata e comunque non inferiore a 1 : 2 000 dello stato dei luoghi con individuato l'ambito della zona ove verrà svolta l'attività mineraria;*
- ◊ *planimetria in identica scala alla precedente con evidenziate le infrastrutture viarie, quelle tecnologiche estrattive nonché i manufatti e gli impianti connessi con l'attività di coltivazione mineraria,*
- ◊ *una situazione di fatto della cava a 10 anni dall'inizio dell'attività estrattiva (ove la cava stessa abbia una presunta durata maggiore). In alternativa uno stato finale della cava (ove la stessa avesse una presunta durata inferiore ai 10 anni)*
- ◊ *una relazione idrogeologica sullo stato attuale dello smaltimento delle acque superficiali nonché gli interventi programmati per non alterare l'esistente equilibrio idrogeologico;*
- ◊ *un progetto di sistemazione finale dei terreni, con le varie fasi del suddetto intervento idonea ai fini paesaggistici ed ambientali, dei materiali di risulta, dei riporti, degli sterri e delle discariche con eventuali terrazzamenti e / o piantumazioni e / o sistemazioni arboree che ripristinino le situazioni preesistenti dell'ambiente esistente, con cura per la salvaguardia.*

Il piano di coltivazione dovrà, prevedere l'escavazione per trches orizzontali discendenti, in modo tale che l'attività estrattiva si svolga su due / tre gradoni contemporaneamente e che risulti

possibile provvedere al rimodellamento ed al riassetto finale dei gradoni via via che non saranno più interessati all' attività estrattiva.

A fine attività estrattiva l' intera area di cava dovrà essere piantumata con essenze ad alto fusto da prevedersi caso per caso in funzione delle effettive necessità di ripristino superficiale.

Il Comune provvederà ad esprimersi sul progetto presentato entro 30 giorni inoltrando al competente Distretto Minerario, ed all' Assessorato regionale Industria, eventuali considerazioni e suggerimenti. Per le cave in essere, gli adempimenti di cui alle presenti norme dovranno essere effettuate entro 90 giorni dall' approvazione dello strumento urbanistico.

Decorsi inutilmente i termini di cui sopra, i pareri consultivi si intendono emessi positivamente.

Art. 23

Zona N - Orto Botanico

Comprende un' area a nord del centro abitato, in località Conca del Re, il cui perimetro è stato individuato tenendo conto di evidenti situazioni naturali. Ad ovest la delimitazione coincide con la scarpata dell' autostrada SA - RC

Il PRG / PSC recepisce un progetto recentemente approvato dall' Amministrazione Comunale, suggerendo di predisporre un Piano Quadro (vedi Tav. 12) che includa le sottostanti aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

Tale Piano ha l' obiettivo di garantire con la massima cura la difesa dei valori ambientali della area del parco e gli accorgimenti per ridurre eventuali effetti negativi derivanti dalla localizzazione, a sud dell' autostrada, di strutture sportive rumorose, nonché della progettata discarica per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

----- o o o O o o o -----

Capitolo 4° VINCOLI

Art. 24

Aree Vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui al Capitolo 3, sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli.

Vincolo Cimiteriale

Ai sensi dell' art. 338 del TU delle Leggi sanitarie (approvato con RD 27 luglio 1934 n° 1265) e della Legge 17 ottobre 1957 n° 983, all' intorno del perimetro del cimitero è prevista una fascia vincolata all' inedificabilità per una profondità di 100,00 ml.

L' Amministrazione, con procedura prevista dalle leggi in vigore, per tale fascia dovrà richiedere ed ottenere la deroga ai 200 ml. previsti dal richiamato T.U. (delibera di Consiglio Comunale n° 74 del 22 maggio 1991 e delibera n° 3068 del 28 settembre 1993 della Giunta Regionale della Regione Calabria).

E' consentita la posa in loco di opere previste dall' art. 9 del RE.

Vincolo di Rispetto della Viabilità Principale

Nelle fasce sottoposte a tale vincolo ai sensi del Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione - D. L.vo n° 285 del 30 aprile 1992 e succ. m. e i., DM 1 aprile 1968 n° 1404, è vietata ogni costruzione che non abbia carattere provvisorio. Valgono comunque le prescrizioni di cui al precedente art. 10.

Vincolo di Rispetto per gli Impianti di Depurazione

A norma della legge 12 maggio 1976 n° 319, le aree circostanti agli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, secondo Delibera Ministeriale del 4 febbraio 1977.

Vincoli Geologici

Per tali vincoli si fa riferimento allo " studio geologico " e relativi grafici 9, redatto ai sensi dell' art. 13 della Legge 64/74, che fa parte integrante degli elaborati di PRG / PSC.

Per le prescrizioni delle zone si rinvia al successivo Cap. 5.

Vincoli Idrogeologici

Il vincolo si concretizza nell' osservanza delle norme stabilite dal RD n° 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni.

In assenza di argini si prescrive una fascia di rispetto di ml. 25,00 per i corsi d' acqua Cerasello e Canal Greco e di ml. 50,00 per il Coscile.

Tali fasce sono state indicate con apposita campitura nelle tavole di zonizzazione. Dove non espressamente graficizzate, e limitatamente ai corsi d' acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 11.12.33 n° 1775, valgono le prescrizioni della Legge n° 431 / 85.

Sono vincolanti le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P. A. I.) - approvato con delibere rispettivamente di Giunta Regionale e di Consiglio Regionale n° 900 / 2001 e 115 / 2001 - per le zone a rischio idraulico ed a rischio di frana ivi perimetrati.

Vincoli Ambientale

Le aree sottoposte a tale vincolo sono regolate dalle disposizioni di cui alla legge n° 1497/39, al RD n° 1357/40 e al DM 21 settembre 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25

Aree Destinate alla Viabilità

La larghezza delle strade comunali ad esclusione delle zone agricole non potrà essere inferiore a ml. 8,00 (vedi art. 11).

A tale larghezza dovranno adeguarsi anche quelle esistenti. Le strade per le quali siano previsti marciapiedi e parcheggi permanenti su ambedue i lati non potranno avere larghezza inferiore a ml. 15,00.

Per l' edificazione fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal PRG / PSC, vanno osservate relativamente alle distanze e protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al DM 1.4.68 n° 1404.

----- o o o O o o o -----

Capitolo 5° PRESCRIZIONI di CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 26

Richiamo alle Norme e alle Prescrizioni ex Legge 64 / 1974

Per le prescrizioni di cui al presente capitolo si fa riferimento allo " Studio Geologico " (relazione e grafici allegati) redatto ai sensi dell' art. 13 della legge 64/74, che fa parte integrante degli elaborati del PRG / PSC.

Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme di cui alla predetta legge e successivi decreti attuativi, particolarmente per quanto riguarda lo studio geologico-tecnico dei terreni di fondazione e i criteri di progettazione degli edifici in rapporto, anche, alle caratteristiche dei manufatti esistenti ed alle opere di sostegno dei terreni.

In particolare per quanto attiene all' utilizzo geotecnico dei terreni relativi a tutte le zone del piano, le soluzioni per le fondazioni devono essere definite in relazione alle reali condizioni stratigrafiche e idrogeologiche ed in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 27

Prescrizioni Generali

Alla richiesta del PdIC, la documentazione del progetto dovrà essere corredata da elaborati geologico - tecnici (redatti a cura di un geologo o persona competente) aventi la specifica funzione di analizzare e illustrare in dettaglio le condizioni di stabilità generale della zona su cui ricade l' opera e della relativa fascia di influenza.

Dovranno essere illustrati convenientemente gli eventuali interventi di consolidamento e / o difesa da realizzare per ottenere adeguati fattori di sicurezza dell' area impegnata dall' opera, motivandone l' idoneità in relazione alle condizioni dell' intera fascia di influenza.

Art. 28

Classificazione delle Aree e Prescrizioni Attuative

Sono state individuate nella " Carta della propensione al dissesto ": le zone edificande, le zone instabili, le zone stabili.

Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

1 Zone non Edificande

In esse non è consentita nessuna possibilità edificatoria poiché riguardano:

- ◊ a) zone di salvaguardia dei bordi dei versanti al fine di evitare il rifluimento laterale e l' innesco di processi erosivi;
- ◊ b) zone con dissesti in atto o previsti

2 Zone Instabili

Si individuano due classi a instabilità crescente.

In entrambe, qualsiasi sia la destinazione di zona attribuita dal PRG alle aree interessate, la attività edificatoria è subordinata a preventivi " Progetti di utilizzo " in grado di definire gli interventi di consolidamento e/o di difesa in relazione alle reali condizioni di utilizzo delle singole aree.

Pertanto, tali progetti, da definire per comparti omogenei morfologicamente, dovranno comprendere oltre agli elaborati che evidenziano condizioni e tipologie di utilizzo, quelli (geologico - tecnici) che dimostrano l' adeguatezza degli interventi (terrazzamenti, sistemazione idraulica, ecc) da proporre a livello progettuale esecutivo

Ciò al fine di determinare condizioni di stabilità e sicurezza necessari e sufficienti, per le aree impegnate, nelle reali condizioni di utilizzo previste e in relazione all' esigenza di non indurre instabilizzazioni nelle aree vicine.

I progetti di utilizzo di queste aree sono a cura del Comune o di privati consorziati e dovranno essere inoltrati, per il tramite dell' Amministrazione, al Genio Civile per il parere di competenza.

La Concessione edilizia / PdL per singoli interventi su tali aree potrà essere rilasciata quando sia stato acquisito il parere sopraindicato e qualora il concessionario si impegni a realizzare gli interventi prima o contestualmente alle opere oggetto di concessione.

1 Zone Stabili

Si individuano tre classi a stabilità crescente.

Nella prima (zona vicina al limite di stabilità) la Commissione urbanistico - edilizia, ove esistente, potrà subordinare il rilascio di concessione / PdL ed interventi di stabilizzazione dei siti interessati.

Nella seconda e nella terza (zone stabili e molto stabili) l' edificazione è consentita senza alcuna prescrizione di carattere geomorfologico pur nel rispetto delle presenti norme. Nelle aree interessate ad entrambe le classi, alla richiesta della concessione devono essere addotti gli elaborati di cui al precedente art. 27.

Art. 29

Prescrizioni per le Fasi Attuative

Si prescrive che prima della fase attuativa ogni strumento urbanistico esecutivo dovrà essere sottoposto a parere dell' Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell' art. 13 della Legge 2.74 n°64.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ai fini del parere suddetto, dovranno essere completi con la descrizione degli interventi tecnici ritenuti possibili e necessari anche a livello progettuale esecutivo. Ciò in base ai risultati delle dettagliate ed approfondite indagini geomorfologiche di cui all' articolo precedente, atte a dimostrare l' utilizzazione di tali aree ai fini edili.

----- o o o O o o o -----



