

Comune di Briatico
Provincia di Vibo Valentia

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

P.R.G.C.

ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150
e successive modificazioni ed integrazioni

Il SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. Antonino Verzosa)



AMB

5257

5/5/03


Descrizione: Norme Tecniche d'attuazione del P.R.G.	All.: P4
Progettisti: Arch. Arnaldo NERI	Data: Nov. 2001

Arch. Nicola VASTA

Arch. Domenico GUERRERA

Ing. Sisto COMERCI

Ing. Giuseppe GRASSO



COMUNE DI BRIATICO -PRG-

SOMMARIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I NORME GENERALI CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Applicazione dello Strumento Urbanistico Generale	pag. 1
Art. 2- Finalità delle Norme	" 1
Art. 3- Deroghe	" 1
Art. 4- Variazioni D'Uso	" 2
Art. 5- Elementi costitutivi dello Strumento Urbanistico	" 2
Art. 6- Contenuto delle Norme Tecniche Di Attuazione	" 2
Art. 7- Oneri	" 2
Art. 8- Modalità di Attuazione dello Strumento Urb. Generale	" 3
Art. 9- Strumenti Programmatici Str.,Prog. Ed Attuativi	" 4

CAPITOLO II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E MODI DI INTERVENTO.

Art. 10- Par.Urbanistici ed Edilizi ,Utilizzazione Indici,Dest. D'Uso	pag. 6
---	--------

CAPITOLO III

DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE

Art.11- Decoro Dell'Ambiente Urbano	pag. 12
Art. 12- Tutela del Verde	" 12
Art. 13- Segnaletica ed Arredo Urbano	" 13

TITOLO II

NORME PARTICOLARI CAPITOLO IV NORME SPECIFICHE

Art. 14- Infrastrutture	pag. 14
Art. 15- Infrastrutture per l'accessibilità (Viabilità)	" 14
Art. 16- Classificazione delle strade	" 15
Art. 17- Spazi Pubblici per Parcheggio	" 15
Art. 18- Infrastrutture tecnologiche	" 15
Art. 19- Zone d'Acqua	" 16

Art. 20- Zone a Vincolo Speciale	pag. 16
Art. 21- Individuazione Ambiti P.R. Riqualificazione Urbana	“ 16

CAPITOLO V
NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 22- Tutela Generale dell'Ambiente	pag. 17
Art. 23- Tutela dei Corsi d'acqua	“ 17
Art. 24- Tutela dell'Ambiente Boschivo e Forestale	“ 17
Art. 25- Tutela dell'Ambiente Agricolo e del Verde	“ 18
Art. 26- Difesa e prevenzione da fenomeni di inquinamento idrico	“ 19
Art. 27- Difesa e Prevenzione da Inquinamento Atmosferico	“ 19
Art. 28- Depuratori e Opere Igjeniche	“ 20
Art. 29- Aree Cimiteriali	“ 20

TITOLO III
NORME ESECUTIVE
CAPITOLO VI
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 30- Classificazione in Zone Territoriali Omogenee	pag. 21
--	---------

TITOLO IV
MODI D'INTERVENTO
CAPITOLO VII
INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 31- Manutenzione Ordinaria	pag. 22
Art. 32- Manutenzione Straordinaria	“ 22
Art. 33- Restauro e Risanamento	“ 23
Art. 34- Ristrutturazione Edilizia	“ 23
Art. 35- Ristrutturazione semplice	“ 23
Art. 36- Ristrutturazione con incremento della Su	“ 24
Art. 37- Variazione delle destinazioni d'uso	“ 24
Art. 38- Recupero dei Tessuti Urbani e man. Singoli	“ 24

CAPITOLO VIII
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 39- Demolizione e Ricostruzione	pag. 25
Art. 40- Trasformazione Conservativa ; int. In lotto intercluso	" 25
Art. 41- Intervento in Lotti liberi	" 26

CAPITOLO IX
USI URBANI

Art. 42- Generalità	pag. 27
Art. 43- Abitazioni	" 27
Art. 44- Ricettivi Alberghieri	" 27
Art. 45- Abitazioni Collettive	" 28
Art. 46- Att. Commerciali al dettaglio	" 28
Art. 47- Att. Commerciali Complementari	" 28
Art. 48- Att. Commerciali all'Ingresso	" 29
Art. 49- Esposizioni, Mostre e fiere	" 29
Art. 50- Pubblici Esercizi	" 29
Art. 51- Cinema, Teatri, Locali per lo Spettacolo	" 29
Art. 52- Strutture Terziario Direzionali	" 30
Art. 53- Strutture per attività di tipo Alberghiero	" 30
Art. 54- Strutture artigianali e industriali	" 30
Art. 55- Strutture assimilabili per analogia	" 30

TITOLO V

**DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI
ABUSIVI.**

CAPITOLO X

**DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI INTERVENTI
REALIZZATI IN REGIME DI ABUSIVISMO EDILIZIO.**

Art. 56- Disciplina Urbanistica	pag. 31
Art. 57- Condizioni di Ammissibilità	" 32
Art. 58- Sanatoria Urbanistica; Disciplina e Strumenti	" 32

TITOLO VI

NORME TECNICHE PER LA ZONIZZAZIONE CAPITOLO XI

Art. 59- Zone Residenziali	pag. 35
Art. 60- Zona omogenea di tipo A	" 35
Art. 61- Zona Omogenea di Tipo B1	" 35
Art. 62- Zona Omogenea di tipo B2 e B3	" 35
Art. 63- Zona Omogenea di Tipo B4	" 37
Art. 64- Zona Omogenea di Tipo C	" 38
Art. 65- Zona Omogenea di Tipo Cpl	" 38
Art. 66- Zona Omogenea di tipo C1	" 39
Art. 67- Zona Omogenea di tipo C2	" 39
Art. 68- Zona Omogenea di tipo C3	" 40
Art. 69- Zona Omogenea di tipo C4	" 40
Art. 70- Zona Omogenea di tipo Cpp	" 41
Art. 71- Zone Produttive	" 41
Art. 72- Zona di tipo D1	" 41
Art. 73- Zona di tipo D2	" 41
Art. 74- Zona di tipo D3	" 42
Art. 75- Zona di tipo D4	" 42
Art. 76- Zona di tipo D5	" 43
Art. 77- Zona di tipo D6	" 43
Art. 78- Zone E -Attività Agricola-	" 44
Art. 79- Zone E1 ed E2	" 45
Art. 80- Zona E3 agricola di tutela ambientale	" 45
Art. 81- Zona omogenea di tipo F attrezzature ed impianti di int.generale	" 46
Art. 82- Zone a Verde	" 46
Art. 83- Zona speciale Balneare	" 47

TITOLO VII

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 84- Costruzioni preesistenti compatibilità	pag. 48
Art. 85- Prescrizioni Geomorfologiche	" 48
Art. 86- Piani Particolareggiati	" 49
Art. 87- Opere Pubbliche e Programmazione	" 49
Art. 88- Efficacia delle Norme Tecniche Di Attuazione	pag. 49

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

NORME GENERALI

CAP. I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Lo strumento urbanistico generale, a norma della vigente legislazione urbanistica, disciplina tutto il territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate alle vigenti normative, alle presenti Norme Tecniche ed alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Finalità primaria della pianificazione comunale è quella di definire principi e modalità per il riordino ed il governo del territorio che orientino l'azione della Pubblica Amministrazione ed indirizzino le attività pubbliche e private a favore dello sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Sviluppo sostenibile che è quello teso ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere - cioè della qualità della vita - di tutti i cittadini ed a tutelarne i diritti a fruire correttamente delle risorse del territorio che sono, fondamentalmente, il sistema degli insediamenti, il paesaggio, l'ambiente, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali, tecnologici e produttivi.

Le norme di attuazione specificano ed integrano le previsioni urbanistiche rappresentate graficamente negli elaborati progettuali di zonizzazione, anche agli effetti di quanto, in materia di salvaguardia, è disciplinato dalla Legge 03.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 3 - DEROGHE

Le uniche deroghe al Piano Regolatore Generale Comunale sono quelle previste dall'art. 41-quater della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nella piena osservanza delle procedure previste.

Art. 4 - VARIAZIONI D'USO

Qualsiasi variazione alla destinazione d'uso di fabbricati per intero o per parti di essi costituenti unità funzionale, sono soggette a rilascio di concessione edilizia a titolo oneroso, anche se il cambio di destinazione non comporta l'esecuzione di opere edilizie.

Art. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE 3

Gli elementi costitutivi dello Strumento Urbanistico Generale sono:

- RELAZIONE GENERALE

- AZIONAMENTO

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel caso ricorra una non perfetta coincidenza cartografica o una non dettagliata corrispondenza fra tavole grafiche e scala diversa, fa sempre fede quella a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di difficoltà interpretativa il contenuto delle norme tecniche di attuazione è prevalente su quanto definito negli elaborati grafici.

Art. 6 - CONTENUTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione contengono:

- i vincoli;
- gli elementi integrativi al Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 33 della L.U.;
- le prescrizioni tecniche di natura urbanistica e tecnica;
- i caratteri e le limitazioni di zona.

Art. 7 - ONERI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dallo Strumento Urbanistico Generale, partecipa agli oneri ad essa

relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

La concreta possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici è conferita dalla presenza o dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di inesistenza delle opere di urbanizzazione di cui sopra, i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica e/o edilizia possono impegnarsi con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le procedure tecniche ed amministrative da concordarsi, secondo le vigenti disposizioni di legge, con le autorità comunali.

Art. 8 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Lo Strumento Urbanistico Generale si attua a mezzo di progetti specifici di settore e di strumenti operativi di coordinamento che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre o di imporre ai privati; i suddetti strumenti definiscono e coordinano le operazioni attuative sia pubbliche che private.

Gli strumenti di attuazione debbono rispettare, obbligatoriamente, tutte le prescrizioni e le destinazioni indicate nelle tavole grafiche dello Strumento Generale e quelle contenute nelle presenti norme.

L'attuazione dello Strumento Urbanistico Generale si realizza mediante l'uso di strumenti urbanistici preventivi previsti dalle norme vigenti, ovvero mediante concessione edilizia diretta, a seconda delle prescrizioni di cui alle presenti norme.

E', inoltre, consentita l'autorizzazione edilizia diretta nei casi di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, ove ciò sia espressamente previsto dalle presenti norme, nonchè di tutte quelle opere riconosciute necessarie dalla P.A. per accertate esigenze di igiene e/o di incolumità pubblica.

L'Amministrazione Comunale, ai fini della gestione dello Strumento Urbanistico Generale, può affidare la fase attuativa a programmi generali di settore e a programmi pluriennali di attuazione, sulla base di specifica decisione del Consiglio Comunale.

Al fine di agevolare la formazione dei suddetti programmi, l'Amministrazione Comunale può elaborare e fare propri con apposito atto amministrativo, strumenti di natura tecnico-programmatica, operativa di coordinamento e specifica di settore o intersettoriale. Finalità di tali strumenti è definire e coordinare le attività di esecutività sia pubbliche che private.

I progetti specifici di settore costituiscono il principale strumento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, destinati a promuovere e coordinare, sotto il profilo delle opere infrastrutturali e delle attrezzature di servizio gli interventi pubblici e privati di dimensioni rilevanti.

Gli strumenti di coordinamento operativo riguardano la sistemazione urbanistica di zone ed aree che abbiano estensione, come superficie d'intervento, pari ad un appezzamento di terreno circondato da strade o da diversa destinazione di zona.

Art. 9 - STRUMENTI PROGRAMMATI STRUTTURALI, STRUMENTI PROGRAMMATI ATTUATIVI, STRUMENTI ESECUTIVI

Sulla base di attribuzione allo Strumento Urbanistico Generale di una funzione di promozione, regolazione e coordinamento di tutte le modifiche urbane e territoriali, nonché di quella di fondamentale strumento amministrativo e tecnico, con carattere di rinnovabilità ed adeguata precisazione, vengono individuati all'interno dello Strumento Urbanistico Generale, le seguenti classi di strumenti:

1. **Strumenti programmatici strutturali**, legati ai fondamentali processi di pianificazione, mediante i quali vengono definite e maturate le scelte; dal complesso coordinato di tali strumenti vengono supportate le previsioni del Piano e gli strumenti previsti sono:
 - piano ambientale paesistico a scala locale;
 - piani settoriali di interesse sovracomunale;
 - piani di area.

2. **Strumenti programmatici attuativi** (programmazione amministrativa e programmazione tecnica) legati a processi di organizzazione operativa; detti strumenti sono:
 - programmi pluriennali di attuazione;
 - programmi di riqualificazione e recupero territoriale ed urbano;
 - programmi settoriali di incentivazione e potenziamento delle attività produttive.

3. **Strumenti esecutivi**, con carattere di strumentazione preventiva o di strumento diretto, di iniziativa pubblica, privata o mista; detti strumenti sono:
 - piani particolareggiati, con carattere normale o speciale;
 - piani di recupero urbanistico, edilizio e di recupero degli insediamenti abusivi;
 - piani di insediamenti produttivi;
 - piani di rinnovo urbano;
 - piani di lottizzazione convenzionati;
 - piani per attività di interesse pubblico e collettivo (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive e ricreative);
 - piani di comparto;
 - concessione di trasformazione edilizia e/o di trasformazione urbanistica;

- autorizzazione edilizia;
 - concessione convenzionata;
 - atto amministrativo funzionale alla realizzazione di progetti comunali esecutivi.
- Gli strumenti programmatici strutturali costituiscono il materiale di base di qualunque ipotesi di rinnovamento e/o adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale, anche in funzione di nuove disposizioni dettate da leggi statali e regionali o da strumentazioni sovraordinate alla scala comunale.

Gli strumenti attuativi e quelli esecutivi, dovranno avere contenuti giuridici e tecnici, ed utilizzare procedure di formazione, adozione ed approvazione conformi alla normativa vigente ed alle disposizioni in materia sia statali che regionali.

CAP. II

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E MODI DI INTERVENTO

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICEL DESTINAZIONE D'USO

Per ciascuna delle aree omogenee vengono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano i vincoli urbanistici a cui sono assoggettate le aree.

Tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate al rispetto dei sottoelencati elementi:

1. Superficie territoriale - St

Per superficie territoriale, di un ambito di intervento interessato dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. Detta superficie va misurata al netto delle superfici destinate dal Piano per viabilità (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).

2. Superficie fondiaria - Sf

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella porzione di superficie territoriale, avente una destinazione omogenea di zona, risultante per detrazione dalla superficie territoriale di tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e ad opere di urbanizzazione secondaria.

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria - S₁

E' la superficie destinata a:

- strade interne funzionali alla circolazione interna ai lotti;
- strade pedonali;
- strade ciclabili;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario;
- aree destinate ad attrezzature tecnologiche poste a diretto servizio dell'insediamento;
- parcheggi pubblici.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - S₂

Come da punto 2) del V comma dell'art. 28 della L.U. comprende le aree destinate a:

- attrezzature pubbliche, culturali, religiose, amministrative;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- parchi pubblici, per giuoco e sport.

5. Superficie minima di intervento - S_m

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima eventualmente richiesta dallo Strumento Urbanistico Generale per un intervento urbanistico preventivo - d'iniziativa pubblica, privata o mista - da attuare in modo unitario.

6. Rapporto di copertura (mq/mq) - Q

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati, e nella sua massima proiezione, e la superficie fondiaria.

7. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) - It

Esprime in mc. il volume massimo che si può costruire per ogni mq. di superficie territoriale.

8. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) - If

Esprime in mc. il volume massimo che si può costruire per ogni mq. di superficie fondiaria.

9. Superficie lorda complessiva di pavimento (mq.) - S.l.p. o Su

9.1 E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano fuori terra.

Non vengono conteggiate nella S.l.p.:

9.1.1 Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, balcone, terrazzo e cavedio;

9.1.2 Le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;

9.1.3 Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o meno, comprese quelle di accesso e di manovra;

9.1.4 Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè quelle destinate, nonchè strettamente necessarie, a contenere apparecchiature principali ed accessorie delle tecnologie al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di climatizzazione, di sollevamento, ecc.), ivi comprese le superfici di accesso; il tutto entro il 2% massimo del volume totale;

9.1.5 Le superfici degli interrati o seminterrati che siano privi dei requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al punto 9.1.3, purché non eccedenti l'area di sedime del fabbricato;

9.1.6 Le superfici dei piani sottotetto, prive dei requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano abitabile;

9.1.7 Le superfici dei vani attigui a terrazzi destinate a serra purché adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, totalmente perimetrate e coperte da parete vetrate e similari, fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici siano ricomprese entro il 20% della superficie utile del terrazzo interessato;

9.1.8 I vani di cui ai precedenti punti 9.1.5, 9.1.6 e 9.1.7 dovranno avere altezza media interna inferiore a 2,40 m. ed altezza massima inferiore a 2,70 m.; non dovranno rispondere ai requisiti di abitabilità di cui al R.E.; per essi dovrà essere espressamente esclusa la permanenza di persone ed essere privi di impianti a ciò finalizzati. E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico nei casi di cui al punti 9.1.5 e 9.1.6;

9.2 Nel caso di piani interrati, vani comunque agibili con permanenza, anche discontinua, di laboratori, sala riunioni, locali comunque agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse le superfici adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati;

9.3 Non vengono computate le terrazze, i balconi, le logge, i portici, gli aggetti aperti, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.

10. Volume (mc.) - V

Il volume delle costruzioni si ottiene convenzionalmente dal prodotto tra la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani e l'altezza virtuale dell'interriano di m. 3,30, indipendentemente dalla sua effettiva altezza.

11. Prescrizioni generali.

11.1 Negli interventi di pianificazione esecutiva ed a concessione edilizia diretta, gli indici I_t , I_f , U_t , U_f vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità alle presenti norme.

11.2 I sopraindicati criteri per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree in funzione dell'urbanizzazione secondaria.

12. Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha) - Ut

E' il rapporto tra la superficie utile (Su) e la superficie territoriale (St). Detto indice trova applicazione nei casi di redazione di piani particolareggiati di esecuzione e di piani di lottizzazione.

13. Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) - Uf

E' il rapporto tra la superficie utile (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf). Detto indice si applica all'edificazione in zona in cui sia stato attuato un intervento urbanistico preventivo e in zone in cui sia consentito un intervento edilizio diretto.

14. Indice di utilizzazione territoriale e fondiaria esistente, quando il manufatto in oggetto è già edificato - Ute - Ufe

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria calcolati su un lotto edificato: Ute; Ufe = Su/Sf.

15. Superficie coperta - Sc

E' la proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo, dotate di strutture di copertura o costituenti esse stesse copertura o riparo, compresi anche gli sbalzi tamponati.

16. Volume - V

Il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici (S.l.p.) di ogni piano per le relative altezze lorde. Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo che nel caso dell'ultimo piano abitabile.

In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto medio del piano di estradosso del solaio di copertura.

A tal fine lo spessore del solaio è fissato, convenzionalmente, in m. 0,30.

17. Distanza minima dai confini - D_c

Nelle zone nelle quali non è prescritta la distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile, più costruirsi in aderenza al confine, sempre nel rispetto delle specifiche prescrizioni della normativa sismica vigente per quanto riguarda la distanza minima tra edifici frontistanti.

18. Distanza minima dal ciglio stradale - D_s

Tale distanza viene regolamentata dal Nuovo Codice della Strada.

In aree intensamente edificate e/o di completamento sono fatti salvi, comunque, gli allineamenti precistenti, qualora non discontinui.

19. Rapporto limite tra altezza dell'edificio e larghezza stradale

Il rapporto limite tra l'altezza dell'edificio e la larghezza stradale antistante è, rigorosamente, quello fissato dalla vigente normativa sismica.

20. Altezza massima dell'edificio H

L'altezza dell'edificio si misura dalla quota del terreno naturale o dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o dalla quota del terreno sistemato se più bassa della quota del terreno naturale, sino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, nel caso di copertura a terrazzo.

Nel caso di copertura a tetto a falde inclinate, la quota superiore sarà quella di gronda.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi aventi altezza variabile, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza sarà riferita separatamente a ciascun edificio ed analogamente si procederà nel caso di edificazione a gradoni.

21. Indice di visuale libera - VI

L'indice di visuale libera è il rapporto tra le distanze dei vari fronti della costruzione dai limiti di zona, ovvero da quelli di proprietà, ovvero dai cigli stradali, ovvero dagli altri fronti dello stesso edificio e l'altezza dei fronti di cui al precedente art. 20.

22. Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

L'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, non può essere nuovamente considerata per lo stesso calcolo relativo ad altra costruzione.

Il vincolo di utilizzabilità di cui al presente articolo deve essere certificato da atto notarile, da trascrivere nelle forme di legge.

Un intervento edilizio che determini aumento della volumetria esistente, impone l'istituzione del vincolo di cui al 1° e 2° comma del presente articolo su un'area di dimensioni uguali a quella che sarebbe necessaria per una nuova costruzione avente una volumetria uguale a quella della costruzione ampliata, da considerarsi nel suo complesso.

Nel caso di modificazione di una proprietà su cui insista una costruzione, ai fini del calcolo della volumetria edificabile sull'area ricomprendente la superficie distaccata, di quest'ultima può essere utilizzata solo la parte di area non necessaria per la determinazione della volumetria della costruzione cui la superficie medesima trasferita pertineva.

23. Numero massimi dei piani fuori terra

Viene determinato in rapporto all'altezza massima. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi, eventuali mezzanini o sopplachi parziali sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso ed altezza non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti.

24. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici è il complesso di usi e funzioni previsti per l'area e per l'edificio; essa deve essere sempre indicata sia nei piani urbanistici di intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta.

La destinazione d'uso deve essere sempre coerente con le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico; nessuna deroga è possibile.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto delle previsioni di Piano, avviene su specifica concessione dell'Amministrazione comunale.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quelle previste nella concessione.

In caso di cambio abusivo della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso e di abitabilità.

CAP. III

DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE

Art. 11 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

E' obbligatorio per i proprietari mantenere gli edifici esistenti e le relative superfici di pertinenza nelle condizioni di decoro richiesti dall'ambiente urbano.

E' facoltà del Sindaco ordinare tutte le opere necessarie alla tutela del decoro dell'ambiente urbano e, in caso di inadempienza da parte dei privati, farle eseguire a spese dei proprietari.

Il Comune predisporrà progetti particolari riguardanti il riequilibrio formale ed il controllo del colore.

Art. 12 - TUTELA DEL VERDE

Le alberature esistenti debbono essere rigorosamente conservate ed immediatamente ripristinate in caso di deperimento.

Qualsiasi tipo di riassetto, di riconversione vegetale o di abbattimento delle zone alberate dovrà essere preventivamente autorizzato dal Sindaco.

In tutti i progetti per concessione ad edificare dovranno essere puntualmente rilevati gli elementi vegetali esistenti ed indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica; la superficie di sedime dei fabbricati sarà organizzata in modo da rispettare il verde esistente.

In caso di necessità di abbattimento saranno indicate le modalità di ripristino e le specie vegetali sostitutive delle originali.

In tutti i progetti per concessione dovrà essere incluso il progetto, ad idonea scala, della sistemazione esterna di tutta l'area interessata con l'indicazione delle zone alberate, delle tipologie delle alberature, delle zone a prati e delle zone pavimentate, nonché delle recinzioni.

Per ogni lotto edificabile deve essere assicurata un'adeguata attrezzatura di verde di base e/o complementare; nei lotti di nuova edificazione deve essere assicurata una struttura minima di verde costituita da:

N. 2 essenze arboree per ogni 100 mq. di superficie fondiaria,

N. 4 essenze arbustacee per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Per le zone pubbliche e per quelle di interesse generale, il verde ornamentale dovrà essere programmato attraverso progetti specifici di sistemazione.

Art. 13 - SEGNALETICA ED ARREDO URBANO

Sia per le zone già edificate che per quelle di nuova edificazione la sistemazione di vie e piazze, nonché la definizione e l'ubicazione di elementi di segnaletica e di arredo urbano, saranno organizzati attraverso progetti specifici di intervento i quali saranno allegati ai progetti di utilizzazione edilizia.

TITOLO II

NORME PARTICOLARI

CAP. IV

NORME SPECIFICHE

ART. 14 - INFRASTRUTTURE

Le infrastrutture si dividono in:

- A - Infrastrutture per l'accessibilità
- B - Infrastrutture di livello tecnologico.

Le suddette categorie di infrastrutture sono a loro volta articolate in funzione di diversi livelli di utenza.

ART. 15 - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA' (Viabilità)

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- zone di sosta e parcheggio;
- fasce di rispetto.

Per tutte le aree sopradette è imposto il vincolo assoluto di non edificabilità.

Il Comune, dopo avere adottato specifico regolamento tecnico, può procedere, per le sole aree ricadenti nelle fasce di rispetto, al rilascio di concessioni specifiche relative all'installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio alle strade medesime, facendo, comunque, ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario.

Resta, inoltre, l'obbligo di conservazione e rispetto del verde esistente e la eventuale integrazione di fasce di verde ornamentale alto a protezione e schermo visuale delle fasce medesime.

Tutte le indicazioni grafiche del Piano relative a strade, nodi stradali e parcheggi, hanno valore obbligatorio per quanto riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale, rivestono però valore solo indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i particolari di dettaglio, che definiscono l'esatto tracciato, i quali verranno precisati all'atto di redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 16 - CLASSIFICAZIONE AZIONE DELLE STRADE

Per la classificazione della viabilità urbana ed extraurbana, per i procedimenti di declassificazione, per le aree di servizio, per le fasce di rispetto, per l'edificazione dei centri abitati, per gli attraversamenti ed i parcheggi in generale, viene fatto riferimento al D.P.R. 16.12.1992, N. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17 - SPAZI PUBBLICI PER PARCHEGGIO

In funzione dei diversi tipi di insediamento e delle diverse forme di utenza, gli spazi pubblici per il parcheggio vengono destinati in:

A - Parcheggi a servizio delle residenze, i quali, a loro volta, possono configurarsi in:

- aree di parcheggio in sede propria o in sede stradale;
- autoparcheggi in struttura in elevazione o sottosuolo.

B - Parcheggi a servizio delle zone a carattere produttivo e terziario, a loro volta distinti in:

- parcheggi al servizio di aree commerciali, direzionali, industriali;
- parcheggi al servizio di impianti ed attrezzature pubbliche, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo.

Art. 18 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti, che costituisce le infrastrutture di livello tecnologico, comprende:

- **Reti ed impianti di alimentazione** - fornitura acqua, energia elettrica, gas, calore con impianto centralizzato a livello di unità di insediamento;

- **Reti ed impianti di scarico** - scarico liquami, rifiuti solidi, fumi;

- **Reti ed impianti di telecomunicazione e speciali** - reti telefoniche, di convogliamento e distribuzione di materiale postale, telegrafiche, radiotrasmettenti e teletrasmettenti, cabine e punti telefonici, reti semaforiche, orologi pubblici, reti di segnalazione in genere.

L'approvazione dei progetti relativi a tali categorie di opere dovrà essere definita secondo le procedure dettate dalla vigente normativa.

Art. 19 - ZONE DI ACQUA

Sono costituite delle aree occupate dai corsi e specchi d'acqua e dalle aree demaniali e private ubicate lateralmente. Lo Strumento Urbanistico Generale, relativamente a tali zone, individua le fasce di rispetto all'interno delle quali è prescritto il vincolo di non edificabilità e l'obbligo di sistemazione idrogeologica estesa anche alle fasce immediatamente retrostanti, preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per la zona vincolata ai sensi della Legge 431/1985, vige il sistema vincolistico prescritto dalla stessa legge.

Art. 20 - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Le zone a vincolo speciale sono:

- A - Le zone di ampliamento di cimiteri e le relative aree di rispetto;
- B - Le zone per pubblica discarica;
- C - Le zone per depuratori pubblici;
- D - Le zone soggette a rimboschimento;
- E - Le zone assoggettate a vincolo idrogeologico;
- F - Le zone assoggettate a vincolo archeologico;
- G - Le fasce di rispetto degli elettrodotti.

All'interno delle aree di cui ai punti A, B, C, D, E, F, G è vietata qualsiasi edificazione.

Per le altre aree elencate, la concessione alla trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di specifico nulla-osta da parte delle competenti autorità.

Art. 21 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI DI RECUPERO, RIEQUILIBRIO URBANISTICO, RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E DI ARREDO URBANO

Con atto amministrativo specifico, all'interno delle zone di completamento residenziale, l'A.C. definirà i parametri all'interno dei quali verranno precisati i procedimenti di recupero edilizio per come previsti dalla Legge 457/1978.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 29 della Legge 47/1985, saranno perimetrate le zone necessarie di intervento di "recupero e riequilibrio urbanistico".

L'Amministrazione Comunale opererà la perimetrazione specifica per la redazione di piani di recupero, di riqualificazione paesistica, del verde e di abbellimento formale.

CAPO V

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

ART. 22 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello sovracomunale, regionale e statale, attraverso adeguate misure di salvaguardia, tutela le condizioni ambientali ed i valori culturali del territorio, curandone lo sviluppo, l'utilizzazione sociale e la valorizzazione delle risorse.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è assoggettato alle misure di salvaguardia predisposte.

ART. 23 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

~~Qualsiasi costruzione ed opera stabile è vietata per una fascia di m. 300 dalla riva del mare, dei laghi e degli invasi naturali o artificiali.~~

Lungo il corso dei torrenti, fatta comunque salva la specifica normativa di tutela, è vietata qualsiasi localizzazione di costruzioni per una profondità di 20 m. dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale; in tale fascia sono consentiti lavori di piantumazione vegetale, integrazione vegetazionale, nonché passaggi pedonali e viabilità secondaria ed adeguatamente integrata alle caratteristiche di paesaggio.

Nel caso di disposizioni legislative regionali o nazionali che imponessero maggiori distanze ed un regime vincolistico più rigoroso, queste vanno intese immediatamente esecutive (L. 1497/1939 - L. 431/1985 - L.R. 23/1990).

Lungo il corso dei canali artificiali, è vietata la localizzazione di costruzioni di qualsiasi tipo per una profondità di 20 m. misurata dal bordo del canale stesso.

Per le costruzioni esistenti entro le fasce di rispetto sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e consolidamento.

ART. 24 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

I sistemi boschivi, le aree a prato e pascolo e le aree di vegetazione spontanea tipica del paesaggio mediterraneo, assolvono a funzioni di difesa idrogeologica, di rigenerazione e rinnovo del patrimonio forestale, di mantenimento della biocenosi e di equilibrio dello stato microclimatico; per tali ragioni le suddette aree vengono tutelate sia sotto il profilo ambientale, sia sotto quello ecologico.

Al fine della tutela vengono individuate le seguenti prescrizioni:

- E' vietato eseguire movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto vegetazionale ed erboso, ed abbattimento di alberature, salvo che per le attività produttive regolamentate dalle competenti autorità, o per lavori di diradamento effettuate e/o regolamentate dalle competenti autorità;
 - E' vietata l'apertura di strade carrabili, ad esclusione di quelle con funzione di servizio alla manutenzione del bosco ed all'esercizio delle attività produttive;
 - E' vietato immettere acque di scarico di qualunque tipo nelle aree sopraddette;
 - All'interno delle aree boscate ed all'esterno delle stesse fino ad una distanza di m. 50 del perimetro è vietata qualsiasi costruzione che non sia strettamente funzionale alla conduzione del bosco e delle aree adiacenti allo stesso;
 - All'interno delle aree boscate è fatto divieto di posa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica, salvo che non esista alcuna alternativa all'esterno delle stesse aree.
- In tal caso va applicato il criterio di minimo danno ambientale e gli allineamenti e le modalità di ubicazione, dovranno rispondere a specifico studio di Valutazione di Impatto Ambientale;
- Le aree boscate che fossero danneggiate da incendi non mutano la loro destinazione d'uso e per esse è posto espresso divieto di trasformazione ed è consentito solo il rimboschimento ed il ripristino vegetazionale.

ART. 25 - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO E DEL VERDE

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo deve avvenire attraverso concessioni e/o autorizzazioni di ristrutturazione agricola che colleghino le trasformazioni dell'ambiente alla ristrutturazione della produzione agricola e che assicurino il rispetto della vigente normativa.

In assenza di specifico atto concessorio o autorizzativo, è vietato procedere a movimenti di terreno, alla realizzazione di terrazzamento o di demolizione o di alterazione dei corsi d'acqua di irrigazione e canalette di scolo, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per le coltivazioni.

E' assolutamente vietato l'abbattimento di alberature ed essenze arbustive lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Ai proprietari delle aree e degli apprezzamenti compete obbligatoriamente la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree verdi, nonché la sostituzione degli elementi abbattuti da eventi naturali o decadenti per vetustà, nonché la cura di esemplari ammalati.

Art. 26 - DIFESA E PREVENZIONE DA FENOMENI DI INQUINAMENTO IDRICO

A corredo del progetto e della domanda di concessione e/o autorizzazione di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono essere allegate:

A - Le indicazioni progettuali con i relativi calcoli di portata degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato e dal complesso edilizio relativo, con riferimento ai valori medi, alle punte massime ed ai periodi stagionali;

B - Le indicazioni progettuali dei sistemi di depurazione, eventualmente previsti o prescritti, delle modalità di trattamento e delle caratteristiche richieste alle acque trattate;

C - Le predette indicazioni progettuali dovranno essere conformi alle disposizioni della Legge 319/1976, al D.L. n. 449, alle successive modificazioni ed integrazioni della stessa legge ed alle normative regionali.

L'immissione diretta degli scarichi nella rete fognante è consentita solo per i fabbricati ed i complessi di tipo esclusivamente residenziali e/o con utilizzazioni che non comportino produzione di materiali residui inquinanti. L'immissione diretta degli scarichi nella rete fognante è comunque ammessa purchè la quantità degli scarichi immessa ed il tasso di materie inquinanti siano contenute all'interno della soglia stabilita per legge e che, in particolare, le quantità siano compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità funzionale complessiva del sistema urbano di depurazione.

Per consentire ispezioni ed eventuali prelievi di verifica, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta, deve essere predisposto un idoneo pozzetto di ispezione.

Nelle autorizzazioni rilasciate saranno indicati i principali dati tecnici relativi alle quantità ed alle qualità degli scarichi liquidi; qualsiasi variazione sia quantitativa che qualitativa dovrà essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

Rimangono totalmente a carico del richiedente tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti punti, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso.

Art. 27 - DIFESA E PREVENZIONE DA INQUINAMENTO ATMOSFERICO

In caso di realizzazione di manufatti che comportino attività tali da produrre potenzialmente effetti di inquinamento atmosferico, la richiesta di concessione e/o autorizzazione dovrà contenere:

- Valutazione di Impatto Ambientale;
- Indicazioni quantitative e qualitative dei prodotti inquinanti;
- Progetto esecutivo dei sistemi di depurazione, comprese le modalità di eliminazione delle acque di lavaggio e del materiale residuo di filtro.

Sono a totale carico del richiedente tutti gli oneri, compresi gli oneri aggiuntivi di pretrattamento ed immissione nella rete fognante e negli impianti di depurazione delle acque di lavaggio, fatto salvo l'obbligo di onerosità di cui alla Legge 10/1977.

I principali dati tecnici, le caratteristiche quantitative ed i requisiti qualitativi saranno riportati nelle autorizzazioni rilasciate.

Qualsiasi variazione dei predetti dati va assoggettata ad ulteriore autorizzazione.

Art. 28 - DEPURATORI - OPERE IGIENICHE

Le immissioni fognarie sono convogliate negli impianti di depurazione e trattamento.

Lo Strumento Urbanistico Generale localizza le aree esistenti e le relative aree di rispetto.

Nelle aree di rispetto è interdetta qualsiasi forma di utilizzazione edilizia.

I sistemi di depurazione di tipo privato a servizio degli insediamenti turistico-aziendali dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni e le procedure di legge, così come altri eventuali sistemi di smaltimento e/o raccolta.

Il sistema di smaltimento, raccolta e controllo dei rifiuti liquidi dovrà essere oggetto di specifico progetto di settore redatto a cura dell'Amministrazione comunale.

Art. 29 - AREE ED IMPIANTI CIMITERIALI

Le aree cimiteriali - impianti ed aree di rispetto - sono graficizzate negli elaborati di Piano.

All'interno delle aree di rispetto possono essere previsti ampliamenti degli impianti cimiteriali; non è consentita alcuna nuova realizzazione edilizia ma, vengono fatte salve le eventuali costruzioni esistenti; è ammesso l'uso convenzionato a verde su iniziativa pubblica e/o privata, finalizzata a rafforzare l'immagine paesistica e simbolica della zona, e a costituire aree verdi aggiuntive rispetto a quelle stabilite dal D.M. 1444/1968.

Nel caso di iniziativa privata le modalità di sistemazione delle aree dovranno essere convenzionate con la P.A. e le forme di utenza dovranno essere concordate sulla base di un progetto di dettaglio delle modellazioni fisiche, della costruzione del verde e degli elementi di arredo funzionali alle attività assentite.

TITOLO III

NORME ESECUTIVE

CAP. VI

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 30 - CLASSIFICA IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Tutto il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 765/1967, sulla base di quanto prescritto dal D.M. 1444/1968, è distinto secondo le seguenti zone territoriali omogenee:

- **zone territoriali omogenee di tipo A:** ricadono in queste zone le parti del territorio che comprendono immobili che, anche se privi di rilevante valore architettonico, per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici dell'edilizia sviluppata nell'agglomerato urbano o in aree circostanti;

- **zone territoriali omogenee di tipo B:** sono considerate tali le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, siano a destinazione residenziale o residenziale turistica - sono considerate parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5mc./mq.;

- **zone territoriali omogenee di tipo C:** sono costituite da parti del territorio destinate a nuovi interventi insediativi - residenziali o turistici - che non rispondano ai requisiti, circa l'edilizia esistente, di cui alle zone omogenee di tipo B;

- **zone territoriali omogenee di tipo D:** sono classificate come tali le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali o ad essi assimilabili;

- **zone territoriali omogenee di tipo E:** sono costituite dalle parti del territorio destinate ad uso agricolo;

- **zone territoriali omogenee di tipo F:** sono considerate tali le parti del territorio destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse generale.

La classifica in zone territoriali omogenee costituisce un documento di riferimento obbligatorio relativamente ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e relativamente ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

TITOLO IV

MODI DI INTERVENTO

CAP. VII

INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 31 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e/o idonizzare gli impianti tecnologici esistenti.

Per edifici di tipo industriale, commerciale, artigianale, turistico-alberghiero, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione e/o rinnovo degli impianti tecnologici.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 32 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli relativi ad opere e modifiche necessarie per adeguare o innovare parti anche strutturali degradate e/o inefficienti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e le unità abitative e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso. La superficie utile di ogni unità immobiliare può subire un aumento non superiore al 20% della superficie utile originaria, sempre che sia contenuta entro il volume preesistente e che sia realizzata secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Per edifici di tipo industriale, commerciale, artigianale, turistico-alberghiero, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento ed alla sostituzione di impianti o, comunque, finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento di volumetria utile, di superficie utile e senza modifica alcuna alla destinazione d'uso ed al tipo di produzione.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 33 - RESTAURO E RISANAMENTO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono interessati da tale tipo di intervento le unità fondiari che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, sono valutabili come elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio urbano ed agrario, sia per il carattere architettonico formale, sia per il carattere tipologico.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e di impianti, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario.

Art. 34 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi e le relativi aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un manufatto edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, oppure, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La superficie utile è incrementabile sia per la realizzazione di impianti tecnici, sia per la realizzazione di un nuovo locale per bagno, per ogni alloggio. Gli incrementi previsti debbono essere di dotazione di ogni alloggio esistente e non servire alla costituzione di unità immobiliari a sè stanti.

L'incremento deve essere, comunque, contenuto entro il 20% della superficie utile preesistente.

Art. 35 - RISTRUTTURAZIONE SEMPLICE

Sono gli interventi concernenti solo il carattere distributivo, cioè quelli che rispettano le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma), che quantitative; l'entità complessiva della superficie lorda di piano; l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche; le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

**Art. 36 - RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DELLA S.U. PER LA
CREAZIONE DI GARAGE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

Tale tipo di intervento è regolamentato sulla base dei vigenti dispositivi della Legge 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, ove ricorrano condizioni di compatibilità previste da altre leggi, in particolare della legge 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente alla compatibilità dell'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza stradale. Tali interventi sono possibili solo nelle zone di edilizia residenziale.

Art. 37 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

E' consentito la variazione di destinazione d'uso di tutta o parte della superficie utile secondo i tipi e le proporzioni dimensionali ammesse per la zona così come normate dal Piano, e nell'ambito delle condizioni di compatibilità prescritte per la stessa zona omogenea.

Art. 38 - RECUPERO DI TESSUTI URBANI E MANUFATTI EDILIZI SINGOLI

In caso di unità urbanistiche ed edilizie che è possibile considerare stabilizzate, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, recupero conservativo, ristrutturazione interna anche - ove possibile - con aumento di superfici utili a servizio delle singole unità abitative, senza possibilità di aumento delle stesse unità alloggiative e senza aumento del volume preesistente.

Vengono definite unità urbanistiche ed edilizie tipologicamente consolidate, elementi edilizi singoli o porzioni urbane con carattere di unitarietà urbanistica (tessuto edilizio, allineamento, manufatti edilizi raggruppati o isolati) cui viene riconosciuto singolare carattere tipologico e che, pertanto, vengono considerate stabilizzate.

CAP. VIII

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 39 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione e ricostruzione - salvo che per le zone omogenee ove ciò è vietato o soggetto a particolari prescrizioni e contesti - comportano l'operazione congiunta, autorizzata con unica concessione, di demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo organismo edilizio, rispettando gli indici ed i parametri di zona.

Tali interventi, salvo che per comprovate esigenze di tutela della pubblica incolumità, riguardano manufatti isolati rispetto al contesto urbanistico.

Art. 40 - TRASFORMAZIONE CONSERVATIVA; NUOVO IMPIANTO IN LOTTO INTERCLUSO

Tali interventi sono ammessi nei casi di lotto intercluso in unità urbanistica definita come unitaria (isolato e/o allineamento preesistente) ed in caso di proposta di un intervento di un edificio o di un raggruppamento di edifici facenti parte di una unità urbanistica definita, ogni qualvolta venga documentata ed accertata l'esigenza di mantenimento dell'unitarietà dell'isolato e dell'allineamento preesistente.

Sotto tale profilo è ammesso un incremento di volume che, se rientrando negli indici e nei parametri di zona prescritti, può essere destinato secondo le utilizzazioni ammesse per la zona.

Nel caso che l'eventuale aumento volumetrico non rientri negli indici e parametri di zona, il volume in eccesso deve essere destinato a garage interno dell'edificio, e/o a volume tecnico e/o spazio accessorio della residenza.

Nel caso di organismo abitativo di tipo unifamiliare (singolo o tipologia a schiera), può destinarsi ai fini abitativi un'aliquota di volumetria compresa entro il 20% della volumetria preesistente, come aumento ammesso.

Esclusivamente nel caso di comprovata necessità di realizzare una unità alloggiativa come prima casa, l'intera volumetria può essere utilizzata ai fini residenziali.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi a condizione che risultino compatibili con le altre disposizioni di legge normative e regolamentari vigenti in materia edilizia e con le prescrizioni dettate dalle presenti norme.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, al fine di garantire le soluzioni di unitarietà urbanistica ed edilizia, richiedere la predisposizione, da parte del richiedente, di

un piano unitario esteso al comparto interessato dall'intervento, con specifica definizione dei fronti.

Art. 41 - INTERVENTO IN LOTTI LIBERI

Gli interventi di edificazione in lotto libero debbono avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona in lotti liberi edificabili che vengono dettate dalle presenti norme.

CAP. IX

USI URBANI

ART. 42 - GENERALITÀ

Per usi urbani si intendono gli interventi e le opere ricadenti all'interno dei nuclei abitati ed interessanti le zone omogenee di tipo A, B e C.

ART. 43 - ABITAZIONI

Negli edifici di abitazione sono compresi gli spazi di residenza vera e propria, gli spazi privati di servizio, gli spazi condominiali di servizio, le autorimesse a diretto servizio della residenza; è ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Ai fini del calcolo della cubatura derivante dall'applicazione degli indici di zona, non vengono conteggiati:

- gli spazi privati di servizio;
- i volumi tecnici;
- gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, lavanderie condominiali);
- le autorimesse a diretto servizio della residenza.

ART. 44 - RICETTIVI ALBERGHERI

Tale tipo di attività è compresa in specifici edifici e riguarda utilizzazione per albergo, locanda, pensione, residence. Gli spazi interessati sono quelli relativi alle parti ricettive specifiche, alle parti di servizio, agli spazi destinati a soggiorno e ritrovo.

Per tali interventi è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 20 mq./100 mq. di superficie utile per interventi che ricadono in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 40 mq./100 mq. di superficie utile, se gli interventi ricadono in zone territoriali omogenee di altra classificazione.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o a raso in misura anche superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio anche come servizio ad una utenza esterna.

Art. 45 - ABITAZIONI COLLETTIVE

Sono incluse in tale tipo convitti, collegi, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria derivante dall'applicazione degli indici urbanistici di zona:

- i volumi tecnici;
- le lavanderie;
- le autorimesse.

La dotazione di parcheggio per tale tipo di intervento è:

- 25 mq./100 mq. di superficie utile per interventi ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 60 mq./100 mq. di superficie utile per interventi ricadenti nelle altre zone territoriali omogenee.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o a raso in misura anche superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 46 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO (L. 426/1971)

Tali attività debbono essere integrate ad usi residenziali, ricettivi, terziari.

La prescrizione relativa alla dotazione di parcheggio è la seguente:

- 30 mq./100 mq. di superficie utile per interventi ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 60 mq./100 mq. di superficie utile per interventi ricadenti nelle altre zone territoriali omogenee.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati.

Art. 47 - ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI

Sono quelle relative alla vendita, la rappresentanza ed i servizi. E' ammessa una dotazione alloggiativa utile complessiva pari a 160 mq., semprechè la superficie di intervento sia almeno pari a 1.500 mq.

Per tale tipo di intervento la prescrizione di dotazione di parcheggi è uguale a quanto previsto all'art. 46.

Art. 48 - ATTIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO

Rientrando in tale tipo di intervento magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto e le relative attrezzature di ufficio, mense ed altri servizi.

Tali interventi non sono ammessi nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B e la superficie minima di intervento è di 10.000 mq..

E' ammessa una dotazione alloggiativa, per la direzione ed il personale di custodia, fino ad un massimo di 160 mq. di superficie utile.

La dotazione di parcheggio deve essere almeno di 100 mq./120 mq. di superficie utile.

Art. 49 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE

Rientrano in tale tipologia gli interventi destinati ad attività fieristiche, espositive, a mostre ed attività similari, sia al coperto che esterni, con le relative attività direzionali, i servizi generali ed i servizi igienici.

La superficie minima di intervento è di 20.000 mq. su aree esterne, di 5.000 mq. in aree territoriali omogenee di tipo A e di tipo B.

La dotazione di parcheggio deve essere di almeno 40 mq./100 mq. di superficie utile.

Art. 50 - PUBBLICI ESERCIZI

Tale tipologia comprende bar, ristoranti, locande, trattorie, sale di ritrovo.

La dotazione di parcheggio deve essere di 30 mq./100 mq. di superficie utile, nell'ambito delle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B, di 60 mq./100 mq. di superficie utile, nell'ambito delle altre zone omogenee.

Art. 51 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLO

Tale tipologia comprende cinema, teatri, centri congressuali e convegnistici, sale da ballo, sale da musica ed i relativi spazi tecnici, igienici e funzionali di servizio alle attività.

La superficie minima di intervento è di 2.500 mq. con una dotazione di parcheggio pari a 50 mq./100 mq. di superficie utile nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e di tipo B e di 80 mq./100 mq. di superficie nell'ambito delle altre zone omogenee.

E' ammessa una dotazione alloggiativa, per personale direttivo e di custodia, fino ad un massimo di 160 mq.

Art. 52 - STRUTTURE TERZIARIO-DIREZIONALI

Tale tipologia comprende le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività assicurative, finanziarie ed amministrative e di rappresentanza.

La dotazione di parcheggio prescritta è:

- 20 mq./100 mq. di superficie utile, per interventi nell'ambito di zone omogenee di tipo A e di tipo B;

- 40 mq./100 mq. di superficie utile, nell'ambito delle altre zone omogenee.

Art. 53 - STRUTTURE PER ATTIVITA' DI TIPO ALBERGHIERO

Tale tipologia comprende, alberghi, residenza di tipo alberghiero o para alberghiero e servizi funzionali.

La dotazione di parcheggio prescritta è:

- 20 mq./100 mq. di superficie utile nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e di tipo B;

- 40 mq./100 mq. di superficie utile nell'ambito delle altre zone omogenee.

Art. 54 - STRUTTURE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Tali tipologie saranno normate, per i nuovi interventi, dai Piani di Insediamenti Produttivi relativi e gli interventi saranno ammessi solo nelle specifiche aree territoriali omogenee.

Art. 55 - STRUTTURE ASSIMILABILI PER ANALOGIA

Per motivate richieste relative ad utilizzazioni o forme di insediamento non previste nella presente normativa, il Comune procederà con criterio analogico.

TITOLO V

DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI

CAP. X

DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI INTERVENTI REALIZZATI IN REGIME DI ABUSIVISMO EDILIZIO

ART. 56 - DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica dell'abusivismo edilizio è conforme alle prescrizioni della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Circolare della Regione Calabria n. 1/1987 ed alle leggi ed alle disposizioni normative riguardanti le materie ed i singoli settori interessati.

La sanatoria urbanistica ha funzione autonoma e gerarchicamente sovraordinata rispetto alla sanatoria edilizia delle opere abusive. La sanatoria urbanistica è perfezionata attraverso interventi della P.A., esclusivi e/o concorrenti con altri soggetti interessati ovvero a questi imposti, per le parti del territorio comunale investite da realizzazioni abusive che, per le loro caratteristiche, rispondono a criteri di "convenienza economica e sociale". La sanatoria urbanistica è attivabile ove sia accertato e recuperato il rispetto dei seguenti principi fondamentali:

- realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento;

La certificazione della convenienza economica e sociale del recupero urbanistico e del rispetto dei tre principi sopra descritti e desunti dall'art. 29 della L. 47/1985, deve avvenire sulla base di specifici atti amministrativi e di strumenti progettuali di intervento specifici.

Tali strumenti progettuali saranno fondamentalmente di due tipi:

- quelli finalizzati al rimedio e riequilibrio delle condizioni provocate;

- quelli del ripristino e di restituzione delle condizioni territoriali, ambientali, paesistiche ed urbanistiche iniziali.

L'Amministrazione Comunale, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, opera la perimetrazione delle zone maggiormente interessate all'abusivismo. Sulla scorta dei risultati di una specifica istruttoria finalizzata al censimento, alla classifica e tipizzazione degli episodi o degli insiemi abusivi e sulla base anche della ricognizione e delle decisioni amministrative di sanabilità piena, sanabilità condizionata e non sanabilità, l'Amministrazione Comunale individuerà le varie tipologie all'interno delle predette perimetrazioni.

Art. 57 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per il perfezionamento e l'ammissibilità alla sanatoria urbanistica concorrono:

- il riconoscimento di compatibilità o assenso sulle proposte-rimedio inoltrate, e relativo rilascio di nulla-osta liberatorio da parte degli organi competenti in materia storica, artistica, archeologica, paesistica, ambientale, idrogeologica, sismica. A tal fine possono attivarsi le procedure previste dalla Legge 142/1990.

- La verifica della compatibilità urbana e territoriale delle opere da sanare; tale verifica va operata con i criteri tecnici e giuridici consolidati e dimostrerà il raccordo funzionale, organizzativo, dimensionale, nonché quello giuridico con gli strumenti urbanistici vigenti;

- La verifica della presenza di idonea urbanizzazione primaria e secondaria in grado di assorbire le quantità aggiuntive provocate dall'attività abusiva, o tendente a garantire la fattibilità attraverso la programmazione dell'idoneizzazione delle opere e la definizione del piano finanziario.

La sanatoria urbanistica opera secondo la suddetta verifica e sulla base di un'attività di riferimento alla strumentazione urbanistica, anche con il ricorso alla redazione ed al perfezionamento di varianti parziali degli strumenti, con il rispetto e la salvaguardia, comunque, di quanto prescritto dall'art. 33 della Legge 47/1985, considerato nel suo significato urbanistico e con l'osservanza assoluta e la prevalenza di esercizio del principio di non lesione di interessi prioritari e/o pubblici e collettivi.

Art. 58 - SANATORIA URBANISTICA: DISCIPLINA E STRUMENTI

La sanatoria urbanistica è relazionata alle seguenti attività:

- ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA :

E' l'attività elaborativa della P.A. finalizzata: alla ricognizione, censimento, classifica delle situazioni e degli effetti delle attività abusive; alla individuazione degli strumenti di intervento; alla elaborazione dei programmi finanziari con la determinazione degli oneri

concessori e delle modalità di pagamento degli stessi; alla definizione del piano di risoluzione di profili urbanistici appropriati ed alla definizione dei criteri di convenienza pubblica.

- DISCIPLINA URBANISTICA DELLA SANATORIA:

E' l'attività di perfezionamento della sanatoria urbanistica mediante la quale si individuano i profili di intervento finale in relazione alla compatibilità piena, condizionata e/o incompatibilità di manufatti in rapporto ai parametri di cui ai punti precedenti.

I parametri distintivi che legittimano i criteri di disciplina urbanistica sono:

- Parametri di impedenza ambientale (igienica, geomorfologica, idogeologica, archeologica, sismica);
- Parametri di impedenza paesistica (ambientale-formale, storica, artistica, testimoniale);
- Parametri di impedenza funzionale e di destinazione (usi civici, interessi di sicurezza interna, interessi di sicurezza militare);
- Parametri di idoneità urbanistica (rispetto dei parametri urbanistici che verificano il carico territoriale ed urbano, verifica della compatibilità con le condizioni urbanizzative (urbanizzazione primaria, secondaria e generale) e con i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati ecc., prescritti dal D.M. 214/1968, n. 1444;
- Parametri di tolleranza edilizia ed urbanistica (tolleranza rispetto alle tipologie edilizie, tolleranza fiscale, tolleranza relativa agli ampliamenti non comportanti sovraccarico urbanistico);

- STRUMENTI DI NORMAZIONE:

Gli strumenti di normazione consistono nella predisposizione dei Piani e dei Programmi di intervento, strutturati sulla base dei criteri sopradetti e delle vigenti disposizioni di legge e normative e sono:

- A - STRUMENTI CON CARATTERE PARZIALE ED AUTONOMO;
- B - STRUMENTI CON CARATTERE GENERALE ED INTEGRATO.

Agli strumenti del tipo A appartengono:

- I piani parziali e localizzati di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi;
- I piani di riequilibrio e restauro ambientale;
- I piani di acquisizione (secondo i criteri di legge);
- I piani di demolizione;
- I piani di risanamento urbano;
- I piani di risanamento territoriale.

Appartengono agli strumenti del tipo B:

- I programmi integrati di intervento (Legge 179/1992);
- I piani di restauro urbano;
- I piani di restauro territoriale.

Per la definizione degli strumenti sopradetti si ricorrerà a pianificazioni di tipo provvedimentale di tipo vincolistico e di tipo procedimentale.

L'attivazione del provvedimento amministrativo della P.A. e/o della definizione e della operatività degli interventi progettuali, in funzione dell'appartenenza ad un'area o sistema-situazione e dell'assoggettamento ad una strumentazione normativa-tipo di cui al presente articolo, costituiscono concreta esecutività della disciplina urbanistica di sanatoria dell'abusivismo.

Suoli e manufatti oggetto di acquisizione e/o demolizione saranno destinati, con specifico atto amministrativo, e come dotazione aggiuntiva a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed a parcheggio.

Tutte le situazioni di non immediata sanabilità restano subordinate ai risultati dello strumento normativo specifico di interesse.

TITOLO VI

NORME TECNICHE PER LA ZONIZZAZIONE

CAPITOLO XI

NORME TECNICHE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Art. 59 - ZONE RESIDENZIALI.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono escluse: industrie, laboratori per l'artigianato di servizio con macchine che producano rumore ed odori molesti, macelli, scuderie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche, di ristrutturazione, di completamento e di espansione.

Art. 60- ZONA OMOGENEA di tipo A.

RESTAURO ARCHITETTONICO ED URBANISTICO RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Sono le parti di territorio urbano di più antica formazione nelle quali si riconoscono valori architettonici e di interesse storico ed ambientale. In tale zona fino alla elaborazione di un nuovo piano di recupero o piano particolareggiato con finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona con il reperimento di aree da destinare a spazi pubblici ed attrezzature collettive, si potrà intervenire con le norme previste dal Piano di Recupero vigente.

Art. 61- ZONA OMOGENEA B1.

CONSERVATIVA E DI RISTRUTTURAZIONE URBANA.

Comprende le aree limitrofe e di contorno alla zona omogenea A, che non hanno particolare interesse storico, artistico o documentario, ma che necessitano di una sostanziale trasformazione statico-igienica. Gli interventi in tali zone hanno lo scopo di migliorare le condizioni ambientali delle aree urbane saturate, in direzione del recupero socioculturale della popolazione residente. Le aree libere sono inedificabili e fino alla elaborazione di un nuovo PR o piano particolareggiato o di quartiere, si potrà intervenire con le norme previste dal Piano di Recupero vigente.

Nella frazione San Leo si deve tener conto della lottizzazione esistente elaborata a seguito della ricostruzione dopo il terremoto, per cui considerato la ristrettezza del lotto minimo esistente la Dc può essere ridotta a mt 3.00.

Art. 62- ZONA OMOGENEA B2 e B3.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.

Comprendono le aree a prevalenza residenziale, esistenti e/o in via di completamento, che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, in tali zone è ammesso di norma l'intervento diretto, al fine di avere una

più organica sistemazione urbanistica ed edilizia di zone disarticolate, può, tuttavia, su deliberazione di Consiglio Comunale, rendersi necessaria la formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Sono consentite in tali zone: residenza, servizi sociali pubblici e privati, ristoranti, bar, locali di ritrovo e per lo svago ed il tempo libero; attrezzature a carattere collettivo, locali di spettacolo, uffici pubblici e privati, alberghi e pensioni a conduzione familiare, garages di uso pubblico e privato, negozi al dettaglio, artigianato di servizio con lavorazioni non nocive e inquinanti o comunque in contrasto con la residenza.

ZONE OMOGENEA B2.

I- Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) e completamenti edilizi si applicano i seguenti indici e parametri:

If: 3 mc/mq

H: max 8.50 mt

Dc: 5.00 mt

Df: 10 mt

Vc: min 25% di Su

Pc: min 25% di Su

Garage: min Un posto macchina/75 mq di Su.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

II- Completamenti edilizi nella zona della strada panoramica "Cocca" e a nord della Via Stazione si applicano i seguenti indici e parametri:

If: 1.0 mc/mq

H: max 6.00 mt

Dc: 5.00 mt

Df: 10.00 mt

Vc: min 40 % di Su

Pc: min 25% di Su

Garage min Un posto macchina/75 mq di Su;

Numero piani: Uno oltre seminterrato e sottotetto abitabile.

III- Completamenti edilizi nelle frazioni:

If: 1.50 mc/mq

H: max 10.00

Dc: 5.00 mt

Df: 10.00 mt

Vc: 25% di Su

Pc: 25 % di Su

Garages: min Un posto macchina/75 mq di Su;

Numero Piani Tre.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

ZONA OMOGENEA B3.

Sono le zone residenziali di più recente formazione in via di completamento che non presentano particolari valori da salvaguardare. Sono ammesse le destinazioni d'uso ammesse per le zone B2 e si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf : 0,65 mq/mq

If : 1,50 mc/mq

Cf : max 4/10 di Sf

H : max 10,50

De : 5,00 mt

Df : 10,00 mt

Vc : min 25% di Su

Pc : min 25% di Su

Garages : min Un posto macchina/75 mq di Su

Art. 63- ZONA OMOGENEA B4.

ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE DI COMPLETAMENTO.

Sono le zone in gran parte urbanizzate ed a vocazione turistica dove più intensa è stata l'attività edificatoria per fini residenziali-stagionali. In queste zone è ammesso l'intervento diretto al fine di conseguire una più organica sistemazione urbanistica ed edilizia di aree particolarmente disarticolate, può, comunque, su delibera del consiglio comunale, rendersi necessaria la formazione di uno strumento urbanistico preventivo e di dettaglio. Per queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, pensioni a conduzione familiare e commercio al dettaglio, attività gastronomiche (Pub, Ristoranti, Pizzerie ecc.) locali per lo svago ed il tempo libero, attività di piccolo artigianato connesse con il settore turistico e non nocive ed inquinanti. Si applicano i seguenti indici e parametri :

Uf : 0,30 mq/mq

If : 1,00 mc/mq

Cf : max 4/10 di Sf

H = max 6,50 mt

Df : min 10,00 mt

De : min 5,00 mt

Vc : min 50% di Su

Pc : min 30% di Su

Garages : min un posto macchina/75 mq di Su.

All'interno delle Zone B sopra determinate e classificate in sottozone, gli interventi

avverranno con concessione edilizia, con piani preventivi e con autorizzazione edilizia e dove previsto con d.i.a., fermo restando che su decisione del Consiglio Comunale possono essere predisposti i seguenti interventi pianificatori e progettuali:

Piani di Recupero (L. 457/78 o 47/85); Piano dei Servizi Urbani, Piani di Comparto; Piani di Riqualficazione Formale e di Arredo Urbano e Progetti Specifici di Infrastrutturazione e sistemazione Viaria.

Art. 64 ZONE OMOGENEE DI TIPO C

Sono le zone di territorio prevalentemente interessate da lottizzazioni convenzionate in via di realizzazione e quelle individuate dal Piano per lo sviluppo del capoluogo e delle frazioni e delle attività ricettive collegate essenzialmente anche ad attrezzature di tipo turistico. Sono classificate come tali le aree, interessate da previsione di espansione, ed identificate salvo che per le lottizzazioni in itinere, al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alla zona omogenea di tipo B. Tale zona è stata dimensionata in modo più calibrato, tenendo conto del reale fabbisogno di Briatico capoluogo e del necessario sviluppo che devono avere le sette frazioni (Paradisani, Sciconi-Conidoni, San Leo, San Costantino, Potenzoni e Mandaradoni). Per tali zone sono fatte salve le autorizzazioni già rilasciate, nei termini di legge, precedentemente all'atto di adozione delle presenti norme. Il Piano sarà attuato con intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato, esteso ad una superficie minima di almeno 10.000 mq.

Nel caso di comparti di aree intercluse tra lottizzazioni già autorizzate e/o tra aree già edificate, la superficie minima di intervento sarà individuata nei singoli casi dal Sindaco, su conforme parere della C.E.C. e, comunque per una superficie minima, mai inferiore a 5.000 mq o ad un intero comparto distinto e ben determinato.

La individuazione dell'area minima d'intervento inferiore a 10.000 mq sarà su proposta del Sindaco, ratificata con apposita delibera dal Consiglio Comunale. Per queste aree o zone sarà obbligatoriamente richiesto, oltre agli elaborati di legge e previsti nel Regolamento Edilizio, un piano planivolumetrico per lo stato di fatto e di progetto, esteso a tutte le lottizzazioni limitrofe ed una planimetria di eguale estensione, in scala non inferiore ad 1: 1000, nella quale dovrà essere evidenziato la continuità della maglia viaria e dei servizi a rete ed il corretto insediamento dell'intervento proposto nel contesto di nuova urbanizzazione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, servizi sociali di proprietà pubblica e privata, alberghi e pensioni, bar ristoranti, attrezzature per lo svago ed il tempo libero, locali per lo spettacolo, uffici pubblici e privati, studi professionali, piccolo artigianato di servizio non nocivo e molesto, attività commerciali al dettaglio.

Art. 65-ZONA OMOGENEA Cpl.

Sono le zone interessate già da Lottizzazioni approvate, convenzionate ed in itinere. In tali zone sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate, nei termini di legge, all'atto

dell'adozione delle presenti norme. Queste zone rimarranno nello stato di diritto in cui si trovano all'atto di adozione delle norme tecniche. In caso di varianti ai progetti di lottizzazione già autorizzati, le prescrizioni del PL non potranno essere modificate rispetto a quelle precedentemente già assentite, così come non potranno variare i parametri urbanistici ed edilizi, per cui potrà essere realizzata solo ed esclusivamente la volumetria non utilizzata. Come dati di controllo e verifica si riportano i parametri e gli indici del vecchio P.R.G. per le zone lottizzate:

Zona C1 : It : 1,57 ; If : 2 mc/mq ; H = 10,50 ml ; Df : 15,00 ml ; De : 7,50 ml.

Zona C2 : It : 1,22 ; If : 1,50 mc/mq ; H = 10,50 ml ; Df = 15,00 ml ; N, piani 3.

Zona C3 : If = 1,00 mc/mq ; H = 9,50 ml ; Df = 10 ml ; Piani n. 3.

Zona C4 : It : 0,68 ; If : 0,80 mc/mq ; H = 8,00 ml ; Piani 2 ; Df = 20,00 ml

Zona C5 : It : 0,52 ; If : 0,60 mc/mq ; H = 8,00 ml ; Piani 2 ; Df = 20,00 ml

Zona C6 : It : 0,42 ; If : 0,50 mc/mq ; H = 8,00 ml ; Piani 2 ; Df = 20,00 ml.

Art. 66-ZONA OMOGENEA C1. VEDI BUR

Sono quelle zone destinate a coprire parzialmente il fabbisogno edilizio residenziale occorrente per l'incremento demografico e per la sostituzione di vani malsani, inoltre potrà accogliere anche residenze ed attrezzature di tipo turistico. In tali zone l'intervento si attua attraverso piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (Convenzionato) e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Indice di densità territoriale = ~~1,20~~ ^{0,80 mc/mq} ^{PIANI ATTUATIVI ESTESI} ALMENO 10.000 mq

H = max 7,00 ml

Rapporto di Copertura max il 30% riferito al lotto fondiario;

Indice di Visuale libera = 0,50

Dc = min 7,00 ml

Df = min 14,00 ml

Numero Piani : 2

Superfici da riservare per attrezzature di interesse pubblico o collettivo: minimo 24mq/ab insediato.

Art. 67-ZONA OMOGENEA C2.

In tali zone l'intervento si attua attraverso piano urbanistico preventivo di iniziativa privata che deve rispettare i seguenti indici e parametri:

Indici di densità territoriale: 0,80 mc/mq

Rapporto di copertura max : 30% (riferito al lotto fondiario)

H = max 7,00 ml

Dc = 7,00 ml

Df = min 14.00 ml

Numero Piani: 2

Superfici da riservare per attrezzature di interesse pubblico o collettivo min 24.00 mq/ab insediato.

Art. 68 - ZONA OMOGENEA C3.

Queste zone sono state individuate principalmente nelle frazioni in relazione alle urbanizzazioni esistenti ed alla maglia urbanistica preesistente, peraltro la loro modesta estensione, commisurata alle effettive necessità di espansione e di crescita, assicura i necessari completamenti edilizi in maniera armonica con la struttura degli aggregati urbani esistenti. Per cui l'attuazione del piano può avvenire, quanto non si ritiene necessario un intervento urbanistico preventivo, anche per mezzo di intervento diretto a condizione che il rilascio della concessione edilizia sia subordinata alla stipula di apposita convenzione per l'accollo da parte del richiedente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un minimo di standards di 24 mq/ab insediato e nel rispetto di It.

Gli interventi in tale zona sono soggetti ai seguenti indici e parametri:

It: 0,80 mc/mq

Ut : 0,40mq/mq

Cf : max 4/10 di Sf

H = max 9,50ml

De = min 6.00 ml

Df = min 12.00 ml

Vc : min 30% di Su

Pc : min 40% di Su

G : min Un posto macchina / 50 mq di Su.

Art. 69 - ZONA OMOGENEA C4.

Sono le zone destinate a coprire il fabbisogno turistico residenziale (Edilizia Turistico-residenziale Rada). In tale zona il piano si attua per mezzo di piano particolareggiato per superfici d'intervento superiori a Ha1.50, è consentito il ricorso a piano particolareggiato di iniziativa privata (Lottizzazione Convenzionata).

Gli interventi in tale zona sono soggetti ai seguenti indici e parametri:

It = 0,68 mc/mq Df = 20 ml

If = 0,80 mc/mq Dc = 10 ml

H max = 7,50 ml N Piani = 2

Art. 70- ZONA OMOGENEA Cpp.

Comprende una parte di territorio compresa tra la SS 522 e il Campeggio Dolomiti di circa 7,5 Ha in cui molte costruzioni realizzate come pertinenze agricole sono state trasformate in residenziali. In tali aree si prevede il completamento tramite piano particolareggiato, che dovrà conseguire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona con il reperimento di aree da destinare a spazi pubblici ed attrezzature collettive, in tale zona si applicheranno i parametri e gli indici della zona omogenea C4.

Art. 71 - ZONE PRODUTTIVE.

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti di tipo produttivo (industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche). In tali aree il P.R.G. si attua solo ed esclusivamente attraverso piano urbanistico preventivo convenzionato e con obbligo di reperire aree per standards nella misura di mq 24/ab. La superficie minima d'intervento dovrà essere minimo di 10.000 mq o di un comparto definito nelle tavole di piano. Il Comune può intervenire con il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Sono previste le seguenti sottozone: D1 Attività secondarie; D2 Attività terziarie e direzionali; D3 Attrezzature Alberghiere; D4 Attrezzature Ricettive e Villaggi Turistici; D5 Campeggi e parchi attrezzati; D6 Città del divertimento (Svago e spettacolo) con attrezzature ricettive turistiche.

Art. 72 - ZONA D1 - ATTIVITA' SECONDARIE. VE DI BUR

In tali zone sono ammesse attrezzature industriali di modesta entità ed artigianali di nuovo insediamento. Sono consentite piccole industrie non inquinanti, impianti artigianali, servizi tecnici amministrativi degli impianti industriali, depositi e magazzini. Può essere realizzata una sola abitazione per impianto con Su=120 mq ad uso del custode o del titolare dell'azienda. E' obbligatorio redarre un P.I.P. ai sensi della Legge 865/71 art. 27. Il piano di dettaglio sarà proporzionato secondo i seguenti indici:

Sm = min 1500 mq

S2 = min 20% di St

Ut = 0.40 mq/mq

H = max 7.50 mt

Df = 15.00 mt

Dc = 7.50 mt

Ds = min 7.50 mt

Vc = min 25% di Su

P = min 24% di Su

Art. 73 - ZONA D2 - ATTIVITA' DIREZIONALE E TERZIARIE. VE DI BUR

Comprende la zona ai margini delle aree di espansione destinata prevalentemente ad attrezzature commerciali e direzionali.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Sale di esposizione e convegni, uffici pubblici e privati, attrezzature commerciali con sedi per gli operatori del settore, negozi, pubblici esercizi, abitazioni.

Il piano di dettaglio sarà proporzionato secondo i seguenti indici e parametri:

PLANI ATTIVATIVI ESTESI A TUTTO IL QUANTO COMPARTO O AD ALMENO 10.000 mq ...
EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NON SUPERIORE AL 30% DELLA VOLUME TRIA COMPLESSIVA.

UTILIZZO A MEZZO DI P.I.P. O
P.d.L. con sup. min. di interventi
Pari a 10.000 mq e lotto fondaria
min. 1.500 mq.

Sm = min 1000 mq
Uf = 0.50 mq/mq
Cf = 4/10 di Sf
H = max 7.50 mt
Ds = min 7.50 mt
Vc = 30% di Su

P = min 30% di Su

Garages = Min Un posto macchina/60 mq di Su resid.

Art. 74 - ZONA D3 - ATTREZZATURE ALBERGHIERE. VEDI BUR PUNTI 6) - 12) b) c)

Sono quelle zone destinate ad insediamenti produttivi turistici e localizzate principalmente a ridosso dell'approdo turistico previsto in marina di Briatico.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Alberghi, Pensioni, locali per lo svago e lo spettacolo, ristoranti ed attività gastronomiche, servizi complementari all'attività alberghiera, attrezzature sportive e per il tempo libero.

Il piano urbanistico preventivo sarà proporzionato secondo i seguenti indici e parametri:

Uf = 0.60 mq/mq
Cf = max 4/10 di Sf
If = 0.60 mc/mq
H = max 9.50 mt
Dc = min 7.00 mt
Df = min 14.00 mt
Ds = min 5.00 mt
Vc = min 50% di Su
P = min 30% di Su

PIANO ATTUATIVO CON SUPERFICIE MIN. 20.000 mq.
INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE = 0,40 mc/mq (Ic)

Garages = min Un posto macchina/50 mq di Su residenziale.

Art. 75 - ZONA D4 - ATTREZZATURE RICETTIVE e VILLAGGI. VEDI BUR

Sono quelle aree a prevalente vocazione turistica e dove già esistono insediamenti di tipo produttivo, quali villaggi turistici con annesse attrezzature ricettive e comunitarie.

In tali zone sono anche ammesse: negozi di prima necessità, bar e ristoranti, servizi, luoghi di ritrovo ed animazione, edifici per attrezzature tecniche e di servizio, abitazioni per il personale ed il custode, uffici connessi all'attività turistica.

Il piano urbanistico preventivo sarà proporzionato secondo i seguenti indici e parametri:

~~Uf = 0.35 mq/mq~~ / 1/3!

Cf = 3/10 di Sf

It = 0.80 mc/mq

H = max 6.50 mt

Dc = min 7.50 mt

Ds = min 7.50 mt

P = min 50% di Su

B.V. Calabria del 10/06/2003 Suppl. n. 4

D + Uf = 0.5857 del 5 maggio 2003 del 3 di approvazione
del piano Urbanistico Generale.

7) le ZTO di tipo «D4» siano sottoposte a piano attuativo preventivo di almeno 10.000 mq. di superficie con indice di densità territoriale di 0,40 mc/mq, resta soppresso l'indice fondiario;

Le aree libere dovranno essere sistemate con verde ornamentale con piantumazioni e alberature idonee all'ambiente naturale(macchia mediterranea).

Art. 76 - ZONA D5 CAMPEGGIO e PARCHI ATTREZZATI.

In tali zone sono comprese esclusivamente i campeggi e attrezzature similari,nell'individuare queste zone si è tenuto conto degli insediamenti già esistenti e delle caratteristiche geo-morfologiche e vegetative del terreno interessato.

In esse può essere ammesso l'intervento diretto(convenzionato e con obbligo di reperire aree a standard's vedi art.70) sulla presentazione di un progetto complessivo, corredato da planovolumetrico,che illustri l'organica previsione di tutte le attrezzature e gli insediamenti. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Bungalows,residenze minime,cassette prefabbricate e mobili,locali comuni per la ricezione,soggiorno,ristorazione e svago (zone per l'animazione),attrezzature di servizio.Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = 0.10 mq/mq

If = 0.30 mc/mq

H = max 4.00 mt

Dc = min 7.50mt

Ds = min 10.00 mt

Art. 77 - ZONA D6- CITTA' DEL DIVERTIMENTO CON ATTREZZATURE RICETTIVE TURISTICHE DI SEVIZIO - VEDI BUR Punt. 8) - 9)

E' un'ampia zona del territorio comunale che rappresenta,insieme con l'approdo turistico,una grande risorsa per lo sviluppo economico ed occupazionale dell'intera provincia di Vibo Valentia. Nell'ottica di un Piano che prevede grandi servizi (Commercio,cultura,trasporti , turismo e tempo libero oltre alle localizzazioni di tipo industriali ed artigianali) è stato destinato in questa zona un insediamento produttivo di tipo turistico quale la creazione di una città per il divertimento,lo spettacolo ed il tempo libero,che rappresenta tra l'altro una struttura ecologicamente valida. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: grandi strutture per il divertimento(Luna Park ,grandi giochi d'acqua ,Scivoli,piscine ad onde,piscine con giochi per bambini ecc.);attrezzature sportive e per il tempo libero,locali per lo spettacolo e lo svago,sale convegni e riunioni,alberghi o villaggi con servizi complementari all'attività turistico-alberghiera,abitazioni del personale di custodia e di servizio,locali tecnici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Superficie minima d'intervento 2,5 Ha

Uf = 0.10 mq/mq

If = 0.30 mc/mq

H = max 6.50

Dc = min 8.00 mt

Ds = min 10.00 mt

L'altezza è derogabile solo ed esclusivamente per le attrezzature necessarie ad impianti per lo spettacolo ed il divertimento.

Art. 78 - ZONE E - ATTIVITA' AGRICOLA

Sono le parti di tutto il territorio Comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività ad essa connesse. Per la zona territoriale di tipo E, oltre ai normali interventi di edilizia abitativa di tipo agricolo e rurale, sono ammesse costruzioni per la trasformazione e la conservazione dei prodotti dell'agricoltura ed attività Agroturistiche. La superficie asservita per la realizzazione degli interventi ammessi, sarà registrata con atto di asservimento, in apposito registro da conservare presso l'Ufficio Urbanistico del Comune a cura dell'Amministrazione stessa. Nel registro saranno riportati i dati catastali dei terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o realizzate a norma delle seguenti disposizioni, nonché gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente e successivamente all'adozione del presente strumento urbanistico. Nei terreni asserviti, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso urbanistico degli immobili realizzati, fino a quando non intervenga una nuova destinazione di P.R.G. I fabbricati esistenti possono essere recuperati ed ampliati per non più del 30% della loro superficie utile, senza applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. E' prescritto, per i nuovi interventi, il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative tipiche dei fabbricati rurali calabresi con particolare attenzione alle coperture; i materiali adoperati saranno quelli tradizionali che dovranno armonizzare con il paesaggio e le peculiarità. In tali zone sono ammesse **attività di Agriturismo** così come definite dalla legislazione regionale vigente, comprendente attività turistiche ricettive, residenziali, ricreative e commerciali, da svolgersi esclusivamente in edifici non funzionali all'attività agricola. Per l'attività agroturistica è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, per lo svago ed il tempo libero, oltre a servizi di ricezione e ristorazione. Si possono solo consentire i volumi strettamente necessari per la realizzazione dei servizi igienici e degli spogliatoi; volumi tecnici per impianti dovranno realizzarsi in locali totalmente interrati. Nelle zone agricole semplici sono consentite attività estrattive di cava. Detta coltivazione dovrà rispettare le leggi vigenti in materia e previa approvazione del piano di cava da parte del Consiglio Comunale. Il piano di cava dovrà prevedere, oltre l'ubicazione rappresentata in scala adeguata, l'estensione e l'orografia della cava da sottoporre a sfruttamento, il piano di produzione temporale, la rappresentazione del suolo a sfruttamento avvenuto ed il progetto di bonifica e di sistemazione, che preveda un piano di recupero ambientale delle aree dismesse, tramite essenze vegetali tipiche del posto, la creazione di nicchie ecologiche atte ad ospitare la fauna al momento della chiusura della cava, la regimentazione e il deflusso delle acque meteoriche per evitare dissesti idrogeologici. Andrà valutata la stabilità complessiva dei luoghi con specifico studio geologico e geotecnico ed infine andranno previsti modellamenti e colori per salvaguardare il paesaggio. L'incidenza di tali opere sarà determinata ai sensi degli art. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n° 10

Art.79- ZONE E1 ed E2. (Agricola Semplice ed Agricola Rada).

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto attraverso il rilascio di concessione edilizia,nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

If = 0.03 mc/mq per le abitazioni

If = 0.07 mc/mq per le pertinenze (stalle,fienili,ricoveri ecc.)

If = 0,20 mc/mq per impianti destinati alla lavorazione ,trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Sm = 10.000 mq.

H = max 7.50 mt

Dc = min 7.50 mt

Df = min 15.00 mt

Numero piani 2

Distanze stradali

-Strade statali: 30.00 ml ;

-Strade Comunali e Provinciali: 20.00 ml

Strade vicinali e consortili : 5.00 ml.

Le costruzioni adibite a ricovero di animali consentite dalle presenti norme non possono essere ubicate ad una distanza inferiore a ml 150 dalle zone destinate dal piano a zone residenziali o produttive turistiche.Nella zona E2, restando invariati i parametri ed indici urbanistici,si puo svolgere attività di campeggio a carattere stagionale.

Art. 80- ZONA E3 -Agricola di tutela Ambientale.

Queste zone formano una cornice di tutela ambientale ai margini delle zone produttive turistiche e di espansione nel capoluogo e nelle frazioni.

In tali zone sono ammessi solo fabbricati strettamente necessari ed indispensabili per la conduzione e coltivazione del fondo agricolo con i seguenti indici parametri:

If = 0.03 mc /mq

Dc = min 7.50 mt

Df= min 15.00 mt

H = max 4.00 mt.

Per i distacchi stradali valgono quelli determinati con l'articolo 78.

Art. 81 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO F.

Sono le aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. In tali aree si è fissato come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione pari a 0,30mq/mq ,gli altri indici saranno stabiliti nei piani particolareggiati e di dettaglio. Gli interventi possibili saranno:

- Istruzione (asili nido e scuole dell'obbligo);
- Sanità (Pronto Soccorso,Distretto Sanitario,Ambulatori;
- Attrezzature Sportive e per il Tempo libero;
- Parchi a verde semplice ed attrezzato;
- Attrezzature Amministrative (Centri Sociali,Consultori,Uffici);
- Attrezzature religiose (chiese,parrocchie,oratori,Uffici parrocchiali);
- Attrezzature Assistenziali (Centri di recupero,Case famiglia e di vario tipo)
- Attrezzature per lo Spettacolo e Culturali:(Cinema,Teatri,Musei,Sale Convegni ,Bar,ecc.)
- Attrezzature Commerciali (Mercati ,Mostre,Centro Fieristico ecc.);
- Infrastrutture(APPRODO TURISTICO e PER LA PESCA ,FF.SS. ,ENEL ,TELECOM,INFOSTRADA ecc.,Metano,Attrezzature per la Nettezza Urbana,Depuratori, ecc.)

Gli interventi di natura esecutiva dovranno interessare aree unitarie di intervento con una superficie non inferiore a mq 5.000 o ad un comparto individuato nelle tavole di Piano.Nel caso di dimostrata impossibilità di agire con superfici dalla dimensione minima assegnata o nel caso di attrezzature di servizio ubicate o da ubicare in manufatti esistenti,è possibile derogare a quanto prescritto purchè venga verificata e dimostrata l'efficacia della soluzione progettata.Per quanto riguarda il piano particolareggiato dell'area portuale esso dovrà prevedere gli spazi da destinare ai servizi (Rifornimento,Stazione di servizio,Cabine,Magazzini ,Capitaneria,Accettazione,Scalo di alaggio,Aree commerciale e parcheggi).Per le opere di difesa e protezione si rimanda al progetto esecutivo del porto.

Art. 82 -ZONE A VERDE.

Le zone destinate a Verde per la valorizzazione dell'ambiente urbano e naturale sono state individuate in:

- I - Zone a Verde Attrezzato; **Va**
- II - Zone a parco pubblico; **Vpp**
- III- Zone a Verde di salvaguardia ambientale;**Vsa**
- III- Zone a Verde per Impianti Sportivi; **Vs**
- IV -Zone a Verde privato; **Vp**

Nelle aree a Verde destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, al gioco ed allo sport possono essere realizzate unicamente costruzioni a tali usi come spogliatoi, servizi, pronto soccorso, ristoro e similari, si applicano i seguenti indici e parametri:

If= 0.10 mc/mq

H= 4.50

Df= 15.00 mt

Dc= 7.50 mt

Ds= min 10.00 mt

Per le infrastrutture a carattere sportivo occorre prevedere un intervento unitario, con la sistemazione a parcheggi e verde della zona, secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale che può derogare agli indici imposti. In ogni caso, gli impianti sportivi non potranno occupare più del 60% dell'area disponibile. Coperture di tipo pneumatiche stagionali non saranno considerate ai fini degli indici volumetrici imposti. In tali zone è consentito l'intervento diretto e la realizzazione spetta unicamente alla pubblica amministrazione che può tuttavia deliberare, su parere del Consiglio Comunale, la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, realizzando l'opera a proprie spese, assumano la gestione del servizio per un numero di anni non inferiore a 20, garantendo sempre il controllo pubblico sul servizio stesso, scaduto il termine della concessione, il Comune entra nella piena proprietà della struttura, cessando ogni obbligo nei confronti del concessionario, a meno di eventuali rinnovi della concessione stessa.

Art. 83 - ZONA SPECIALE BALNEARE.

Questa zona comprende l'intera fascia litoranea in essa fino all'approvazione di un piano particolareggiato (Piano Spiaggia) non saranno consentite nuove concessioni per attrezzature balneari. Il Piano ha identificato le zone di particolare valore storico, artistico ed ambientale dove non potranno prevedersi attrezzature balneari.

TITOLO VII

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

CAP. XII

Art. 84 - COSTRUZIONI PREESISTENTI, NORME DI COMPATIBILITA'.

I fabbricati preesistenti, legalmente realizzate, già oggetto di sanatoria edilizia ovvero con pratiche di sanatoria in itinere o definizione, sono riconosciute nello stato di diritto in qualità di preesistenze: se ricadenti in aree critiche, con propensione al dissesto, debbono essere assoggettate a provvedimento di accertamento e verifica di compatibilità all'utilizzazione residenziale o produttiva.

Nelle aree interessate a qualunque ipotesi di propensione al dissesto, per gli edifici riconosciuti come preesistenti saranno possibili i soli interventi di:

- manutenzione, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico-sanitario, sismico, funzionale.

Art. 85 - PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE.

Nelle aree con propensione al dissesto, l'edificazione può essere consentita purché vengano rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione Geomorfologica e alla Normativa Geologica e le norme tecniche di legge vigenti, particolarmente per quanto riguarda lo studio geotecnico dei terreni di fondazione ed i criteri di progettazione degli edifici in rapporto anche alle caratteristiche dei manufatti esistenti ed alle opere di sostegno dei terreni, e tutte le disposizioni dettate da normative Statali e Regionali vigenti.

Prima di procedere alla fase attuativa dei piani, dovranno essere realizzati gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dei piani, dovranno essere realizzati gli interventi compluvi ricadenti nelle aree, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali nella rete idrografica esistente, nonché alla realizzazione e suo convogliamento a quella comunale.

Nelle aree che in sede di studio geomorfologico sono state individuate come in dissesto o con propensione al dissesto elevata o molto elevata, non è consentita alcuna localizzazione di manufatti edilizi di qualsiasi tipo. Sono consentite solo opere tendenti al miglioramento della stabilità ed alla bonifica idrogeologica e opere infrastrutturali compatibili con la natura dei terreni.

Art. 86 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Per tutte le zone per le quali lo Strumento Urbanistico Generale impone il piano particolareggiato, vengono applicate le direttive e le prescrizioni di cui alla legge 11.50/1942 e successive modifiche ed integrazioni e quelle contenute nella circolare della Regione Calabria 1/1989.

Art. 87 - OPERE PUBBLICHE E PROGRAMMAZIONE.

Le opere pubbliche e i programmi promossi e studiati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti esterni di livello sovracomunale, saranno attuati secondo un programma di realizzazione predisposto dalla P. A. e/o concordato con altri Enti. Opere non indicate dal presente strumento urbanistico e decise dopo la sua approvazione saranno inserite nel Piano utilizzando quanto dettato dalle procedure di legge.

Art. 88 - EFFICACIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

All'entrata in vigore del presente Piano le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione saranno vincolanti per l'esercizio di qualsivoglia attività modificatrice di natura urbanistica ed edilizia.

I Progettisti

Arch. Arnaldo Neri

Arch. Nicola Vasta

Arch. Domenico Guertera

Ing. Sisto Comerci

Ing. Giuseppe Grasso