

## **TITOLO 1 - NORME GENERALI**

### **CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Regolatore Generale Comunale a norma della vigente legislazione urbanistica disciplina tutto il territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate alle leggi vigenti, a quanto viene disciplinato con la presente normativa, ed alle disposizioni dei regolamenti comunali.

#### **Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME**

La Normativa Tecnica di Attuazione e gli elaborati di progetto di Piano Regolatore Generale del Comune di Rombiolo costituiscono uno specifico atto di potere normativo autonomo del Comune di Rombiolo, finalizzato all'organizzazione ed al controllo delle attività modificatrici delle strutture del territorio, secondo il contenuto tipico fissato dalle L.U. n° 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni in armonica connessione con le prescrizioni di Regolamento Edilizio – che delle presenti norme è strumento integrativo – nonché di tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

#### **Art. 3 - DEROGHE**

Le uniche deroghe ammesse al Piano Regolatore Generale Comunale, relativamente alle previsioni contenute nello strumento urbanistico, sono quelle previste all'art. 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nella osservanza delle procedure previste. Sono inderogabili gli indici di densità edilizia, altezza e distanze tra fabbricati. Sono derogabili gli altri parametri contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione relativi alle diverse zone.

#### **Art. 4 - VARIAZIONE 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 opere edilizie.

#### **Art. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati tecnici e grafici:

- RELAZIONE GENERALE;
- AZZONAMENTO;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

In caso di non perfetta coincidenza cartografica o di non dettagliata corrispondenza fra tavole grafiche a 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 DI ATTUAZIONE**

Le presenti norme tecniche precisano:

- i caratteri e le limitazioni di zona;
- i vincoli attinenti a particolari servitù;
- gli elementi atti ad integrare il Regolamento Edilizio.

Per ciascuna zona prevedono altresì:

- i distacchi dai confini, dai fili stradali e da altri fabbricati;
- le altezze massime degli edifici;
- i rapporti di copertura e le destinazioni edilizie ammesse.

-

**Art. 7 - ONERI**

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

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

Nel caso di non esistenza delle opere urbanizzative di cui sopra i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia possono impegnarsi con apposito atto a realizzarla a propria cura e spese secondo le procedure tecniche ed amministrative da concordarsi con le autorità comunali, secondo le attuali disposizioni di legge.

**Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.**

Il Piano Regolatore Generale, si attua per 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 obbligatoriamente rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate nelle planimetrie e contenute nelle presenti norme.

L'esecuzione del Piano Regolatore Generale, come attività di trasformazione urbanistica, edilizia e di uso si realizza mediante l'uso di strumenti urbanistici preventivi previsti dalla legge, ovvero mediante concessione edilizia diretta:

A - nelle zone ed aree già edificate e di completamente edilizio;

B - su aree già dotate di urbanizzazione primaria o per le quali esiste l'impegno ad eseguirla.

E' comunque sempre consentita, mercé autorizzazione edilizia diretta, l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria nonché di tutte quelle opere riconosciute necessarie per accertate esigenze di igiene e di incolumità pubblica.

Ai fini di gestione del Piano, l'Amministrazione Comunale, sulla base di specifica decisione del Consiglio Comunale, può affidare la fase attuativa a programmi generali di settore e a programmi pluriennali d'attuazione. 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 vaste.

Gli strumenti di coordinamento operativo riguardano la sistemazione urbanistica di zone ed aree estese almeno ad una superficie d'intervento pari ad un appezzamento di terreno circondato da strade o da diversa destinazione di zona.

Per un più corretto inserimento nel contesto urbanistico ed edilizio di riferimento si dà facoltà di adeguare gli strumenti urbanistici esecutivi già approvati, attraverso progetto di variante, alle prescrizioni di zona, agli indici ed alle dotazioni di attrezzature e servizi (D.M. 02.04.1968 n. 1444) dettate dal Piano Regolatore Generale.

#### **Art. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE. STRUMENTI DI ESECUTIVITA'**

Gli interventi preventivi di esecuzione si attuano inderogabilmente soltanto nelle zone di territorio comunale indicate nelle planimetrie di P.R.G. e dalle presenti norme.

Gli strumenti di pianificazione comunali di tipo esecutivo configurati dalla legge sono:

- i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) ex art.13 L.U.;
- i piani di recupero (P.R.) ex art.28 L. n° 457/78 ed i piani di recupero integrati (PRI);
- i piani di recupero degli insediamenti abusivi ex art.29 L. n° 47/85;
- i piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ex L. n° 167/62;
- le localizzazioni ex art.51 L. n° 865/71;
- i comparti edificatori ex art.23 L.U. così come modificato dallo art.13 L. n° 10/77;
- i piani degli insediamenti produttivi (P.I.P.) ex art.27 L. n° 865/71;
- le Lottizzazioni di Ufficio;

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono rappresentati dai piani di lottizzazione convenzionata ex art.28 L.U. e successive modificazioni ed integrazioni.

Siffatti strumenti dovranno inderogabilmente indicare:

- la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad uso pubblico, ad attività speciali sia di carattere pubblico che privato;
- il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
- l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica, nonché le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati in sede di progettazione architettonica;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei relativi costi;
- il computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità edificabili previste;
- il completo rilievo dendrologico dell'area di intervento;
- la delimitazione dei comparti edificatori.

In tutte le zone in cui non sussiste la prescrizione di uno strumento urbanistico preventivo, l'attività edilizia è consentita a mezzo di concessione e/o autorizzazione edilizia diretta e/o denuncia di inizio attività ex art.19 L. n° 241/90 così come modificato dall'art.2,

10° comma della L. n° 537/93 e successive modificazioni ed integrazioni, nei casi tassativamente previsti.

Il rilascio dei succitati titoli abilitativi all'edificazione è comunque subordinato:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria nelle quantità determinate dalle singole norme di zona;
- all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto dell'atto abilitativo rilasciato.

Oltre a ciò è sempre in facoltà del Sindaco di subordinare l'attribuzione dell'atto amministrativo suddetto alla rettifica degli allineamenti stradali - anche non prevista dal P.R.G. - che sia giustificata da ragioni di viabilità o di estetica con conseguente arretramento dal filo di fabbricazione per una profondità comunque mai superiore ai 5,00 ml e previo indennizzo.

Quando per effetto dell'esecuzione del P.R.G. vengono ad essere esposti alla vista edifici o parti di essi che comportino a giudizio dell'Amministrazione comunale, un deturpamento dell'ambiente urbano, è in facoltà dell'Amministrazione medesima, in sede di rilascio della concessione edilizia, di imporre ai proprietari di modificare le facciate esposte secondo progetto da approvarsi da parte del Comune, in base alle disposizioni di legge ed ai regolamenti comunali.

Il Comune fissa i termini per l'inizio e l'ultimazione dei succitati lavori.

L'intervento diretto può essere attuato anche dal Comune, ovvero da operatori pubblici.

## ***CAP. II - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEI MODI DI INTERVENTO***

### **Art. 10 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI. DESTINAZIONE D'USO**

Per la tipizzazione delle aree sono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano per ciascuna i vincoli urbanistici cui sono assoggettate. L'allegato elenco riassuntivo ne raccoglie e ne coordina tutti gli elementi. E precisamente:

#### ***1. St Superficie territoriale***

Per superficie territoriale, interessata dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale dallo strumento urbanistico (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).

#### ***2. Sf Superficie fondiaria***

Per superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria risultante dalla superficie territoriale detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria.

#### ***3. S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria***

Comprende le seguenti aree:

- strade interne con funzione di distribuzione della circolazione interna ai lotti;
- strade ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario;
- spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento;
- parcheggi pubblici.

**4. S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

A norma del punto 2) del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica comprende le seguenti aree:

- attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- aree da destinare a parchi pubblici, per giuoco e lo sport.

**5. Superficie minima d'intervento**

E' costituita dalla superficie minima funzionale all'intervento urbanistico preventivo nonchè all'intervento edilizio, determinata per le zone indicate dal P.R.G. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

**6. Rapporto massimo di copertura**

Costituisce in percentuale il rapporto tra superficie massima coperta e superficie fondiaria.

**7. Ift Indice di fabbricabilità territoriale ( $m^3/m^2$ ).**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale.

**8. Iff Indice di fabbricabilità fondiaria ( $m^3/m^2$ )**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria.

**9. Slp Superficie lorda complessiva di pavimento ( $m^2$ )**

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, sia fuori terra che in sottosuolo;

9.2 Non vengono conteggiate nella slp:

- a) Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) Le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- c) Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra;
- d) Unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi

- di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della slp residenziale;
- e) Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
  - f) Le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto c), purché non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis ed all'area di sedime incrementata del 25% della slp relativa ai piani oltre al quarto piano per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro.
  - g) Le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
  - h) Le superfici dei piani attigui a terrazzi destinati a serra purché adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, chiuse da pareti vetrate fisse o asportabili stagionalmente purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo interessato;
- 28.1 Tra i requisiti di non abitabilità risultano essere essenziali le altezze medie di piano, che dovranno essere inferiori a ml 2,40 e la somma delle superfici delle finestre apribili che dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento; dovranno inoltre, risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975; per essi dovrà essere esplicitamente esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla presenza anche discontinua di persone. E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico nei piani di cui ai precedenti punti f) e g).
- 28.2 Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati;
- 28.3 Non sono, inoltre, computati i portici, le logge incassate e simili per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, i volumi tecnici, le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti.
- 28.4 I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25;
- 28.5 Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm. se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica;
- 28.6 Le disposizioni di cui ai comma 28.4 e 28.5 valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dei confini, tra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

**10. S1 Superficie per l'urbanizzazione primaria (m<sup>2</sup>) (L. 29/09/1964 n° 847)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione primaria. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

**11. S2 Superficie per l'urbanizzazione secondaria ( $m^2$ ) (L. 29/09/1964 n° 847)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazioni secondarie, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

**12.Sm Superficie minima di intervento ( $m^2$ )**

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano Regolatore Generale.

**13. Ut Indice di utilizzazione territoriale**

Rappresenta il rapporto fra la superficie di sedime dei manufatti (Su) e la superficie territoriale (St).

**14. Uf Indice di utilizzazione fondiaria**

Rappresenta il rapporto tra la superficie di sedime dei manufatti (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

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

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

**16. Superficie coperta**

E' costituita dalla proiezione sul piano 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.

**17. V Volume**

Si intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Ai fini di applicazione degli indici prescritti dallo strumento urbanistico generale vigente, il volume si calcola considerando la superficie lorda complessiva di pavimento S<sub>lp</sub>, di cui al punto 9, del presente articolo.

**18. Distanza minima che il fabbricato deve mantenere dal ciglio della strada che fronteggia ove prescritto**

Viene regolamentata dal Nuovo Codice della Strada. Il P.R.G. può comunque fissare zona per zona, distanze che comunque non possono mai essere inferiori alle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada. In aree intensamente edificate e/o di completamento sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti.

19. **Distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile espressa in metri**  
Nelle zone ove tale distanza non è prescritta può fabbricarsi in aderenza al confine, nel limite delle prescrizioni per zone sismiche della legge n.64 del 1974 e sempre che siano rispettate le minime distanze della lettera seguente. Nei casi diversi è espressa in metri lineari, sulla normale alle pareti degli edifici.
20. **Distanza minima tra i fabbricati espressa in metri**  
Tale distanza è prescritta fra edifici antistanti, sia se fra loro è interposto spazio pubblico sia se divisi da spazi privati. Fanno eccezione la formazione dei cortili, e gli spazi pubblici occupati dalle sedi viarie di pubblico transito.
21. **Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio**  
La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale è computabile ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti, relativi alle zone fronteggianti sulla strada corrispondente.
22. **Altezza massima dell'edificio espressa in metri**  
L'altezza dell'edificio va misurata dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o, in mancanza, dal piano di campagna a sistemazione avvenuta secondo quanto rappresentato in progetto, sino alle quote dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo, o alla quota di gronda se essa è costituita da tetto spiovente. Nei terreni in pendio saranno consentite altezze massime superiori di 2,50 m a quelle stabilite per ogni singola zona, purché l'altezza media generale delle fronti sia mantenuta nei limiti prescritti.
23. **Numero massimo dei piani fuori terra**  
Viene stabilito rispetto alle massime altezze degli edifici. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi, eventuali mezzaini o soppalchi parziali sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso e altezza non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti.
24. **Piano seminterrato**  
Si definisce seminterrato la porzione di fabbricato che presenta una parte fuori terra la cui sporgenza dalla quota di campagna o di sistemazione non sia superiore a ml. 1,50. Le parti scoperte rispetto alla quota di campagna o di sistemazione, per una misura superiore a ml 1,50, sono solo quelle funzionali agli accessi, o resi scoperti rispetto al piano di campagna a causa della realizzazione di rampe di accesso ai locali seminterrati.
25. **Carico urbanistico**  
Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio, dalle attività insediate o da insediare.
26. **Utilizzazione degli indici edilizi**

Gli indici edilizi possono essere utilizzati in un'area da essi disciplinata, sulla base delle condizioni concorrenti ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione.

**27. Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre indicata sia nei piani urbanistici di intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta e deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione edilizia. In caso di mutamento abusivo delle destinazioni d'uso saranno revocate le licenze d'uso e di abitabilità.

**28. Prescrizioni generali**

28.1 Negli interventi di pianificazione esecutiva e a concessione edilizia semplice gli indici It, If, Ut, Uf, vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità delle presenti norme.

28.2 I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.

**CAP. III - DESTINAZIONE DI USO**

**Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO**

Le destinazioni d'uso del territorio contenute nel presente strumento urbanistico sono delle seguenti specie:

1. DESTINAZIONI DI USO PRESCRITTE, che hanno carattere di inderogabilità;
2. DESTINAZIONI DI USO AMMESSE, che hanno carattere di possibilità;
3. DESTINAZIONI DI USO INDICATIVE, che hanno carattere di indicazione di larga massima per previsioni future, e suscettibili di ulteriori precisazioni;
4. DESTINAZIONI RELATIVE AD AREE DI RISERVA (aree strategiche di riserva).

Per le destinazioni di cui al punto 1, il P.R.G. agisce con tecniche pianificatorie di natura vincolistica, zonale e provvedimentale; nelle destinazioni di cui al punto 2, sono ammesse proposte di intervento anche a cura di privati o di tipo pubblico-privato compatibili al regime vincolistico ed alle indicazioni di P.R.G.; le destinazioni di cui ai punti 3 e 4, si configurano come destinazioni strategiche per obiettivi promozionali e di ottimizzazione utilizzativa.

**Art.12 - AREE SOGGETTE A DESTINAZIONI D'USO "INDICATIVO" ED AREE DI RISERVA**

Le aree soggette a destinazione di uso “indicativo” e le aree di "riserva" non potranno ricevere trasformazioni dall'uso attuale fintanto che non sarà stato deliberato il loro passaggio ad una destinazione d'uso “prescritta” o “ammessa”.

Il Consiglio comunale ha piena facoltà di procedere alla deliberazione di passaggio da destinazioni “indicative” e di delimitare esattamente i contorni della zona.

E' facoltà del Consiglio comunale deliberare l'utilizzazione della zona di "riserva" quando si preveda, con un anticipo di due anni, che la disponibilità di aree nelle vicine zone ad identica destinazione d'uso stia per esaurirsi, ovvero sulla base di concrete proposte di realizzazione.

In base a dette deliberazioni le aree di riserva ricevono l'esatta delimitazione di perimetro in relazione alle esigenze e ai programmi del momento e la destinazione d'uso passa dalla classe della destinazione a carattere indicativo alla classe delle destinazioni a carattere prescritto.

I passaggi di categoria di destinazione, come descritto nei commi precedenti, dovranno essere considerati a tutti gli effetti come varianti allo strumento urbanistico generale e seguirne le specifiche modalità di approvazione.

Successivamente alla deliberazione di utilizzare un'area di riserva è facoltà del Consiglio Comunale di deliberare la formazione di nuove aree di riserva.

Tale deliberazione costituisce variante al piano e dovrà pertanto essere approvata a norma di legge.

Le aree a destinazione indicativa e le aree di riserva consentono il regime di suolo agricolo, fino all'approvazione della variante attraverso cui è perfezionato il passaggio ad aree prescritte o ammesse.

#### **Art.13 - FACOLTA' DEL COMUNE IN MERITO ALLA FORMAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI IN ZONE NON OBBLIGATE**

Per tutte le aree per le quali l'esecuzione dello strumento urbanistico è consentito senza l'obbligatorietà di formazioni di strumenti urbanistici esecutivi da parte della pubblica amministrazione, il Comune ha facoltà di negare la concessione a lottizzare o a costruire qualora dichiarati di formare l'inerte piano particolareggiato di esecuzione; la delibera relativa a tale decisione deve essere esecutiva prima della data di inoltro della succitata richiesta di trasformazione urbanistica ed edilizia.

### ***CAP. IV - DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO***

#### **Art. 14 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

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

E' facoltà del Sindaco ordinare tutte le opere necessarie alla finalità di cui al presente articolo, a cura e spese dei proprietari interessati. Sarà cura del Comune predisporre progetti particolari riguardanti il riequilibrio formale ed il controllo del colore.

#### **Art. 15 - TUTELA DEL VERDE**

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

Per le zone pubbliche e per le zone d'interesse generale il verde ornamentale sarà programmato attraverso progetti specifici di sistemazione.

**Art. 16 - SEGNALETICA ED ARREDO URBANO**

Sia per le zone già edificate come 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 d'intervento i quali saranno allegati ai progetti di utilizzazione edilizia.

## **TITOLO II - NORME PARTICOLARI**

### **CAP. V - NORME SPECIFICHE**

#### **Art. 17 - INFRASTRUTTURE**

In funzione delle loro caratteristiche le infrastrutture si distinguono in:

A - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA';

B - INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO.

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

#### **Art. 18 - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA' (VIABILITA')**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

1. strade, nodi stradali e piazze;
2. zone di sosta e parcheggio;
3. fasce di rispetto.

Per le aree di cui ai punti 1 e 2 è imposto il vincolo assoluto di non edificabilità. Il Comune, adottando criteri tecnici stabiliti da una normativa particolare, può procedere al rilascio di concessioni specifiche nelle fasce di rispetto relative all'installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio alle strade medesime, facendo comunque obbligatoriamente 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.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale, riveste però valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i particolari di dettaglio i quali verranno precisati all'atto di redazione del progetto esecutivo dell'opera.

#### **Art. 19 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE**

Per la classifica della viabilità urbana ed extraurbana, per i procedimenti di declassificazione, per le fasce di rispetto fuori dai centri abitati, per le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, per le aree di servizio, gli attraversamenti ed i parcheggi in generale, viene fatto riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 20 - SPAZI PUBBLICI PER PARCHEGGIO**

Le zone di sosta e parcheggio comprendono le superfici destinate esclusivamente a parcheggio, nonché i parcheggi in costruito.

Relativamente ai diversi tipi di insediamento ed alle diverse forme di utenza gli spazi pubblici per il parcheggio vengono distinti 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.
- C. PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ZONE RICREATIVE, DI TEMPO LIBERO E DI TURISMO.

#### **Art. 21 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

Le infrastrutture di livello tecnologico riguardano il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti e comprendono:

- A. RETI ED IMPIANTI DI ALIMENTAZIONE (fornitura acqua, fornitura energia elettrica, fornitura gas m., fornitura calore con impianto centralizzato a livello di unità di insediamento);
- B. RETI ED IMPIANTO DI SCARICO (scarico liquami, scarico rifiuti solidi, scarico fumi);
- C. RETI ED IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E SPECIALI (reti telefoniche, reti di convogliamento e distribuzione di materiale postale, reti telegrafiche, reti 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 dalle normative vigenti.

#### **Art. 22 - ZONE DI ACQUA**

Sono costituite dalle aree occupate dai corsi e specchi d'acqua e dalle aree demaniali e private ubicate lateralmente. Relativamente a tali zone il P.R.G., per le porzioni al di fuori del perimetro dell'edificato, prescrive fasce di rispetto per una profondità di 50 m, computate a partire dal ciglio di argine; all'interno di tali fasce 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. Fasce di rispetto la cui profondità è maggiore di 20 m sono appositamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G.. Per la zona vincolata ai sensi della L. 431/1985, vige il sistema vincolistico dalla stessa legge prescritto.

#### **Art. 23 - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

Costituiscono zone a vincolo speciale:

- A. le zone di ampliamento di cimiteri e relative aree di rispetto;
- B. le zone per pubblica discarica (che saranno definite per ubicazione e dimensione dal Comune);
- C. le zone soggette a rimboschimento;
- D. le zone assoggettate a vincolo idrogeologico;
- E. le zone assoggettate a vincolo archeologico;
- F. fasce di rispetto degli elettrodotti.

All'interno delle predette fasce ed aree si fa obbligo delle seguenti precisazioni:

- per le aree ricadenti nelle zone di cui ai punti A, B, E, F è vietato qualsiasi tipo di edificazione;
- per le altre zone elencate, la concessione alla trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di nulla osta da parte delle competenti autorità.

**Art.24 - PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 E DELLA L. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

**PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E DI CONTROLLO FORMALE**

Ai fini dell'applicazione della legge n. 457 del 5 agosto 1978, vengono definiti perimetri di zona.

All'interno delle singole zone saranno, con atto amministrativo specifico, definiti i perimetri all'interno dei quali verranno precisati i procedimenti di recupero edilizio ed elaborati "i piani di recupero" previsti dalla sopradescritta legge.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 29 della L. 47/1985, vengono eventualmente perimetrate le zone esigenti interventi di recupero urbanistico ed indicate come zone di "recupero e riequilibrio urbanistico".

Al fine di predisposizione di piani di riqualificazione paesistica, piani del verde comunale e piani di abbellimento formale e di rafforzamento dell'immagine territoriale ed urbana, è facoltà dell'Amministrazione utilizzare i perimetri proposti a tale scopo dal P.R.G.; la perimetrazione di tale tipo riveste carattere indicativo.

***CAP. VI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE***

**Art. 25 - 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. 26 - CONCETTO DI AMBITO TERRITORIALE**

Per ambito territoriale viene intesa un'area organica capace di agevolare l'organizzazione di diverse destinazioni d'uso, rese solidali da una finalità comune di assetto.

**Art. 27 - ELEMENTI COMPONENTI L'AMBITO. CONCETTO DI CLASSE DESTINATIVA E DI SISTEMA SOLIDALE DI DESTINAZIONE. CATEGORIE E SISTEMI DA TUTELARE.**

Gli elementi componenti l'ambito territoriale sono costituiti da:

1. gli insiemi di condizioni di natura ambientale, ecologica e paesistica;

2. i sistemi fisici di conformazione territoriale;
3. i sistemi fisici costituenti risorse primarie e tutte le componenti esigenti tutela, così come previsto dalla legge 1497/39, dalla L. 1089/39, dalla L. 431/1985 e dalla L. regionale 23/1990 (Regione Calabria).

Si definisce classe destinativa, un raggruppamento di tipi territoriali e di aree cui le funzioni e le attività vengono riferite, con carattere di omogeneità fisica e/o strutturale. All'interno delle classi destinate trovano logica configurazione le componenti territoriali elencate dalla L.R. 23/1990, e successive modifiche ed integrazioni.

Per sistema solidale di destinazione si intende un raggruppamento organizzato di destinazioni eterogenee, attraverso la cui composizione ed il cui funzionamento è possibile determinare il livello di antropizzazione dell'ambito territoriale di appartenenza.

Per categoria o sistema da tutelare, viene inteso, l'oggetto territoriale, l'area, il complesso di valori e la risorsa cui per legge è riferito il dispositivo di tutela, salvaguardia o protezione.

#### **Art. 28 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

Per la tutela dei corsi d'acqua valgono i vincoli prescritti dalla L. 431/1985 nonché i vincoli di salvaguardia prescritti dalla L. 267/1998.

#### **Art. 29 - 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 imposte le seguenti prescrizioni:

1. è vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto vegetazionale ed erboso, e ad abbattimento di alberature, salvo che per le attività produttive regolamentate dalle competenti autorità, o a lavori di diradamento effettuate e/o regolamentate dalle competenti autorità forestali;
2. è vietata l'apertura di strade carrabili, ad esclusione di quelle con funzione di servizio alla manutenzione del bosco e all'esercizio delle attività produttive;
3. è vietato immettere nelle aree sopra descritte acque di scarico non depurate totalmente;
4. qualsiasi costruzione che non sia strettamente funzionale alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né all'esterno di esse per una fascia di almeno 50 m lungo il perimetro;
5. la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate; essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista alcuna alternativa all'esterno delle aree boscate. Per la realizzazione delle reti suddette, quando non esiste alternativa di posizionamento, va applicato il criterio di minimo danno ambientale, e gli allineamenti e le modalità di ubicazione, dovranno tener conto di strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce preesistenti;
6. le aree boscate danneggiate da incendi non mutano la loro destinazione d'uso e per esse è di conseguenza vietata qualsiasi trasformazione; è vietato in assoluto compiere opere di

qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione.

#### **Art. 30 - 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' vietato in assenza dei predetti atti concessori o autorizzativi, procedere a movimenti di terreno, a lavori 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.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree verdi compete obbligatoriamente ai proprietari delle aree e degli appezzamenti; così pure agli stessi compete la sostituzione degli elementi abbattuti da eventi naturali, o decadenti per vetustà, nonché la cura di esemplari ammalati.

#### **Art. 31 - DIFESA E PREVENZIONE DAI FENOMENI DI INQUINAMENTO IDRICO**

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

- a) le indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso edilizio, di cui viene richiesta la concessione o l'autorizzazione a costruire e/o trasformare urbanisticamente, con la dichiarazione dei valori medi, delle punte massime e, qualora ciò possa essere significativo dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- b) indicazione progettuale dei sistemi di depurazione, - ove ciò sia puntualmente richiesto dal Piano Regolatore Generale Comunale -, delle modalità di trattamento e delle caratteristiche richieste alle acque trattate;
- c) tutte le indicazioni di cui ai precedenti punti a) e b), 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 comportano produzione di materiali residui inquinanti; l'immissione diretta degli scarichi nella rete fognante è comunque ammessa purché 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.

Ai fini dell'ispezione e dell'eventuale prelievo di verifica, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta, deve essere predisposto un idoneo pozzetto di ispezione.

Nelle autorizzazioni rilasciate debbono essere 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.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti punti, sono a carico del richiedente, 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.

Gli scarichi terminali degli impianti di depurazione debbono avere caratteristiche igieniche di massima sicurezza, ed utilizzare modalità di immissione nei torrenti e/o in corpi o aree di qualsiasi natura, tali da garantire la tollerabilità o l'assorbimento di effetti inquinanti minori.

Ove possibile, sono da privilegiare impianti di depurazione che permettono il riutilizzo delle acque trattate ai fini irrigui.

### **Art. 32 - DIFESA E PREVENZIONE DAI FENOMENI DI INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

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

- le indicazioni quantitative e qualitative dei prodotti inquinanti;
- le indicazioni progettuali dei sistemi di depurazione, comprese le modalità di eliminazione delle acque di lavaggio e del materiale residuo di filtro.

Tutti gli oneri, compresi gli oneri aggiuntivi di pretrattamento ed immissione nella rete fognante e negli impianti di depurazione delle acque di lavaggio, sono a totale carico del richiedente, fatto salvo l'obbligo di onerosità ai sensi della L. 10/1977.

Nelle autorizzazioni rilasciate debbono essere menzionati i principali dati tecnici, le caratteristiche quantitative ed i requisiti qualitativi. Qualsiasi variazione va assoggettata ad ulteriore autorizzazione.

### **Art. 33 - DISCARICHE**

Sulla base del dispositivo e delle norme regionali l'Amministrazione comunale predispone una o più aree su cui autorizzare l'esercizio di discarica ovvero indica se ci sono soluzioni di tipo compatibile. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi che rientrano in quelle categorie di materiali obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata. La decisione di apertura di una discarica deve essere supportata da analisi specialistiche di natura geologica ed idrogeologica, nonché da tutte le elaborazioni tecniche e progettuali indicati dalle leggi e dalle normative vigenti in materia. Il piano di scarico deve essere comprensivo di tutto il materiale documentativo, nonché di uno studio finalizzato alla misurazione e valutazione dell'impatto ambientale e paesistico, nonché l'indicazione dei rimedi finalizzati a minimizzare gli effetti negativi.

L'area delle pubbliche discariche deve essere adeguatamente recintata e distinta da cartelli in numero e posizioni tali da rendere chiara la segnalazione.

Tra i documenti e gli atti tecnici allegati al piano di scarico, deve essere contenuto il progetto specifico di sistemazione finale del terreno, finalizzato alla ricomposizione fisica e paesistica della zona occupata dalla discarica stessa; il progetto di sistemazione finale del terreno, deve rispettare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, completo delle indicazioni di messa in pristino di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazione

vegetale e di quanto altro occorrente per garantire una accelerata ricostruzione geologica e pedologica, attraverso la utilizzazione di essenze erbose, arbustive e floreali locali.

**Art. 34 - SOTTOSUOLO, CAVE.**

L'utilizzazione dei sottosuolo per serbatoi, vasche di raccolta delle acque, impianti tecnici, canalizzazioni, cantine, ripostigli, garages o servizi tecnici, è subordinata a semplice autorizzazione sindacale. I volumi relativi a tali tipi di utilizzazione non rientrano nel computo delle volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi prescritti per le varie zone dalle norme tecniche di attuazione.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o la continuazione di esercizio oltre un anno di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale per quelle, già in corso di sfruttamento è assoggettata alle indicazioni del P.R.G. ed alle disposizioni in materia dettate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Le cave già utilizzate vanno soggette ad attività di ripristino.

Il Concessionario è obbligato:

- a rimuovere con tecniche adatte il substrato pedologico originario, e conservarlo stipato in strati successivi per riposizionarlo progressivamente sulle zone di cava dismesse;
- a ripristinare il manto vegetazionale, con piantumazione e messa a dimora di essenza arboree, arbustive, opportunamente dislocate sui terreni rimodellati.

**Art. 35 - COMPONENTI TERRITORIALI ASSOGGETTATE A MISURE MINIME DI SALVAGUARDIA**

Le componenti territoriali assoggettate a misure minime di salvaguardia sono quelle riscontrabili nell'ambito del territorio comunale interessato e riportate in elenco all'art. 6 della legge regionale - Regione Calabria - n. 23 del 12.4.1990, e successive modifiche, integrazioni ed adeguamenti a dispositivi dettati da leggi e provvedimenti statali.

Le misure minime di salvaguardia sono quelle prescritte all'art. 7 della Legge regionale n. 23.

### **TITOLO III - NORME ESECUTIVE**

#### **CAP. VII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

##### **Art. 36 - CLASSIFICA IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, sulla base di quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, l'intero territorio comunale è distinto secondo le seguenti zone territoriali omogenee:

- zone territoriali omogenee di tipo A: sono costituite dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- zone territoriali omogenee di tipo B: sono considerate tali le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano 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 nelle quali la densità territoriale sia superiore a  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ;
- zone territoriali omogenee di tipo C: sono costituite da parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità atte ad essere classificate come zone B;
- zone territoriali omogenee di tipo D: sono classificate come tali le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, commerciali;
- zone territoriali omogenee di tipo E: sono costituite dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;
- zone territoriali omogenee di tipo F: sono considerate tali le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e/o collettivo, soggette ad interventi di tipo pubblico e/o privato.

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 alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

## **TITOLO IV - MODI DI INTERVENTO**

### **CAP. VIII - INTERVENTI DI RECUPERO**

#### **Art. 37 - MANUTENZIONE ORDINARIA (R. A.)**

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

Per edifici di tipo industriale, commerciale e artigianale costituiscono interventi di manutenzione ordinaria 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. 38 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (R. B.)**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le 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 osservando i dispositivi del Regolamento Edilizio Comunale.

Per edifici di tipo industriale, commerciale ed artigianale, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire gli impianti e le opere finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento di volumetria utile, di superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del 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. 39 - RESTAURO ORGANICO (R. C.)**

Sono interessati da tale tipo di intervento immobili ed unità fondiari che hanno assunto particolare importanza nel contesto urbano e territoriale e che sono tutelati ai sensi della legge 1089/1939.

Gli interventi di restauro organico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, rispettando il carattere tipologico, formale e costruttivo e rendendo possibile un uso adeguato sulle basi delle funzioni assegnate dal P.R.G..

#### **Art. 40 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R. D.)**

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.

**Art. 41 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (R. E.)**

Gli interventi di tale tipo riguardano le unità fondiari che presentano elementi o porzioni sia interni che esterni, di particolare valore formale ed ancora ben conservati nel loro assetto e nella loro configurazione di origine. Il tipo di intervento deve riguardare la valorizzazione delle parti di valore come sopra descritto nonché la unitarietà dell'intervento complessivo.

**Art. 42 - RISTRUTTURAZIONE SENZA INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE (R. F.)**

Tali interventi sono finalizzati a trasformare gli organismi edilizi e le relative 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. Le opere relative a tali tipi di intervento sono finalizzate al recupero degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Esse comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

E' prescritto il mantenimento della superficie utile originaria.

**Art.43 - RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE PER INSERIMENTO DI SERVIZI IGIENICI ED IMPIANTI TECNICI (R. G.)**

Attraverso tale intervento la superficie utile esistente 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 a costituire unità immobiliari a sé stanti.

**Art.44 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE COMPRESA ENTRO IL 20% DELLA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA PREESISTENTE (R. H.)**

Attraverso tale tipo di intervento è previsto un recupero mediante ampliamento e sopraelevazione contenuto entro il 20% della superficie utile preesistente per volumi tecnici, adeguamento igienico e miglioramento abitativo su edifici di tipo unifamiliare.

**Art.45 - RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO CON INCREMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE PER CREAZIONE DI GARAGE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (R. I.)**

Tale tipo di intervento è regolamentato sulla base degli attuali dispositivo della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, ove ricorrano condizioni di compatibilità previste da altre leggi, in particolare della legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni relativamente alla compatibilità dell'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza stradale.

**Art.46 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (R. L.)**

E' possibile la variazione di destinazione d'uso di parte della superficie utile secondo i tipi e le proporzioni dimensionali ammesse per la zona così come normate dal P.R.G., e nell'ambito delle condizioni di compatibilità prescritte per la stessa zona urbanistica.

**Art.47 - INTERVENTI DI RECUPERO DI TESSUTI URBANI E MANUFATTI EDILIZI SINGOLI CON CARATTERE URBANISTICAMENTE E/O TIPOLOGICAMENTE CONSOLIDATO (R. M.)**

Vengono definiti in tal modo elementi edilizi singoli o porzioni urbane con carattere di unitarietà urbanistica (tessuto edilizio, allineamento, manufatti edilizi raggruppato o isolati cui viene riconosciuto singolare carattere tipologico).

In tale situazione le unità urbanistiche ed edilizie come sopra definite vengono considerate stabilizzate.

Per esse 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.

**Art.47 Bis - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIFERITE ALLE ZONE TOTALMENTE EDIFICATE (ZONA A e B1)**

**Per come prescritto dall'art. 49 della Legge Urbanistica Regionale N.19/02, al fine di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente edificate dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo ai fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:**

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) seminterrati, i piani le cui superfici si presenta entro terra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) interrati, i piani la cui superfici si presenta entro terra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purchè siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificati di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla Legge n. 1086 del 5/11/1971;
- altezza media ponderale di almeno m. 2,20 calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a m. 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a m.1,50;
- di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliare e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;

- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di coperture e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a m. 2,70;
- è consentita ai fini dell'osservanza dei requisiti di aereazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazze se consentite, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;  
per i seminterrati e gli interrati:
- altezza interna non inferiore a m. 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d' impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammesse per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standards di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di m. 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A.

Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti.

Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui sopra e nella situazione di impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2/04/68 è altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, comma 1, della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

## ***CAP. IX - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE***

### **Art.48 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON IL RISPETTO DEGLI INDICI DI ZONA (N.1)**

Gli interventi di tale tipo comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo organismo edilizio rispettando gli indici ed i parametri di zona. L'intervento riguarda manufatti isolati rispetto al contesto urbanistico.

**Art.49- TRASFORMAZIONE CONSERVATIVA ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN AMBITO URBANISTICO (ISOLATO ED ALLINEAMENTO) ESIGENTE UNITARIETA' E/O IN CONDIZIONE DI PROFILO REGOLATORE ESIGENTE UNITARIETA' O RICOMPOSIZIONE (N.2)**

Tale tipo di intervento è ammesso quando viene proposto un intervento su un edificio o su un raggruppamento di edifici facenti parte di una unità urbanistica definita (isolato o allineamento consolidato), ogni qualvolta venga documentata ed accertata la esigenza di mantenimento dell'unitarietà dell'isolato e dell'allineamento preesistente e/o l'adeguamento al profilo regolatore preesistente o di previsione. Sotto tale profilo è ammesso un incremento di volume che, se rientra negli indici e nei parametri zonalmente prescritti dal P.R.G., può essere destinato secondo le utilizzazioni ammesse per la zona.

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

Nel caso di organismo abitativo di tipo unifamiliare (singolo o tipologia a schiera), può essere utilizzata a fini abitativi un'aliquota di volumetria compresa entro il 20% della volumetria preesistente, come aumento ammesso, secondo le prescrizioni e le modalità descritte all'art. 9 della L. 10/1977..

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

Gli interventi sopra descritti sono ammessi a condizione che risultino compatibili con le altre disposizioni di legge, normative e regolamentari vigenti in materia edilizia.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, al fine di garantire le soluzioni di unitarietà urbanistica ed edilizia, stabilire misure e criteri finalizzati a definire soluzioni unitarie, integrative o alternative nel caso di incompatibilità agli interventi.

**Art. 50 - COSTRUZIONE DI NUOVO IMPIANTO IN LOTTI LIBERI (N.3)**

Gli interventi di edificazione in lotto libero debbono avvenire nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona in lotti liberi edificabili.

**Art.51 - COSTRUZIONE DI NUOVO IMPIANTO IN LOTTO INTERCLUSO IN UNITA' URBANISTICA DEFINITA COME UNITARIA (ISOLATO E/O ALLINEAMENTO PREESISTENTE) O IN PRESENZA DI PROFILO REGOLATORE ESISTENTE O IN PROGETTO (N.4)**

Per tale tipo di intervento vale normativamente quanto prescritto al precedente articolo 49.

## **CAP. X - USI URBANI**

### **Art. 52 - USI URBANI. GENERALITA'**

Gli usi urbani riguardano gli interventi e le opere ricadenti all'interno della perimetrazione urbana ed interessanti le zone territoriali omogenee di tipo A, di tipo B, di tipo C ed eventuali altre zone.

### **Art. 53 - ABITAZIONI (M.1)**

Negli edifici di abitazione sono compresi gli spazi di residenza vera e propria, gli spazi privati di servizio (pertinenze), gli spazi condominiali di servizio, le autorimesse a diretto servizio degli spazi residenziali; 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 d'Igiene.

Non vengono conteggiati ai fini del calcolo della cubatura derivante dall'applicazione degli indici di zona prescritti dal Piano Regolatore Generale Comunale:

- gli spazi privati di servizio (pertinenze);
- i volumi tecnici (definiti secondo la Circolare Min. Lav. Pubblici n° 2474/1973);
- gli spazi condominiali di servizio (scale, androni);
- le autorimesse a diretto servizio degli spazi residenziali e delle attività presenti nell'edificio.

### **Art. 54 - USI RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO E PARA-ALBERGHIERO (M.2)**

Le attività di tale tipo sono comprese in specifici edifici e riguardano utilizzazioni quali alberghi, locande, pensioni, residence. Gli spazi interessati sono quelli relativi alle parti ricettive specifiche, alle parti di servizio, agli spazi di soggiorno e ritrovo.

Per tali interventi è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, se gli interventi ricadono in zone territoriali di tipo A e di tipo B;
- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, se gli interventi ricadono in zone territoriali omogenee di altra classificazione.

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

### **Art. 55 - ABITAZIONI COLLETTIVE (M.3)**

Sono compresi 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.

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio: ,  
- 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;  
- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in altre zone territoriali omogenee.

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

#### **Art. 56 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO RIENTRANTI NELLE TIPOLOGIE INDICATE DALLA L. 426/1971 (M.4)**

Le attività commerciali al dettaglio debbono essere integrate ad altri usi, come quello residenziale (M.1), quello ricettivo (M.2) e quello di tipo terziario (M.11).

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:  
- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;  
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in altre zone territoriali omogenee.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati.

#### **Art. 57 - ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI (M.5)**

Comprendono attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi. E' ammessa una dotazione alloggiativa per la direzione ed il personale di custodia per una superficie utile complessiva pari a 160 m<sup>2</sup>, sempreché la superficie di intervento sia uguale o superiore a 1.500 m<sup>2</sup> .

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:  
- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;  
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in altre zone territoriali omogenee.

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

#### **Art. 58 - CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI (M.6)**

Rientrano in interventi di tale tipo le attività commerciali relativi a prodotti di largo consumo e di tipo raro.

Sono comprese sia le superfici di vendita, sia quelle di magazzino e servizio, sia i locali per attività promozionali ed espositive ed attività varie di tipo terziario-direzionale (agenzie, sportelli bancari, uffici postali); sono comprese, altresì, i locali mensa, i locali per servizi generali ed i servizi tecnici.

La superficie minima d'intervento è di 3.000 m<sup>2</sup>.

E' prescritta una dotazione di parcheggio nella misura di 120 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

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

E' ammessa una dotazione alloggiativa per personale direttivo e di custodia non superiore complessivamente a 160 metri quadrati.

Tale tipo di intervento non è ammesso nelle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B. Vengono fatte salve le preesistenze.

#### **Art. 59 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO (M.7)**

Rientrano 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.

Le attività commerciali di tale tipo non sono ammesse all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo A e B.

La superficie minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>.

E' ammessa una dotazione alloggiativa per la direzione ed il personale di custodia non superiore complessivamente a 160 m<sup>2</sup> di superficie utile. E' prescritta una dotazione di parcheggio di 120 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

#### **Art. 60 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE (M.8)**

Rientrano in tale tipo di intervento gli insediamenti destinati ad attività espositive, fieristiche e mostre ed attività similari, sia al coperto che esterni e relative attrezzature direzionali, servizi generali e servizi igienici.

La superficie minima d'intervento è fissata in 20.000 m<sup>2</sup> su aree esterne, di 5.000 m<sup>2</sup> in aree territoriali omogenee di tipo A e di tipo B.

Possono essere utilizzate per tali attività le coperture di grandi sistemi di parcheggio in costruito.

La dotazione di parcheggio prescritta per tale tipo d'insediamento è di 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

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

#### **Art. 61 - PUBBLICI ESERCIZI (M.9)**

Rientrano nei pubblici esercizi i bar, i ristoranti, le locande, le trattorie, le sale di ritrovo.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, nell'ambito delle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, nell'ambito delle altre zone territoriali omogenee.

#### **Art. 62 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO (M.10)**

Rientrano nelle tipologie di cui al titolo cinema, teatri, centri congressuali e convegnistici, locali per lo spettacolo, sale da ballo, sale di ritrovo e relativi spazi tecnici, igienici e funzionali di servizio alle attività.

La superficie minima di intervento prescritta è di 2.500 m<sup>2</sup>.

Viene prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 50 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;

- 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile in altre zone omogenee.

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

E' ammessa una dotazione alloggiativa per personale direttivo e di custodia non superiore complessivamente a 160 metri quadrati.

#### **Art. 63 - STRUTTURE TERZIARIO-DIREZIONALI (M.11)**

Rientrano in tale tipologia le attività direzionali di carattere pubblico o privato, le attività assicurative, finanziarie ed amministrative e di rappresentanza.

Viene prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B;

- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi ricadenti nelle altre zone territoriali omogenee.

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

#### **Art. 64 - STRUTTURE TERZIARIO-DIREZIONALI-RESIDENZIALI (M.12)**

Rientrano in tale tipologia insediamenti misti per attività direzionali, terziarie e residenziali di tipo speciale (residenza di tipo alberghiero o para-alberghiero, ufficio albergo).

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B;

- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi ricadenti nelle altre zone territoriali omogenee.

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

#### **Art. 65 - CENTRI STUDI, CENTRI RICERCA, SERVIZI PER TERZIARIO AVANZATO E SPECIALIZZATO (M.13)**

Comprendono sedi utilizzate come centri studi, come centri di ricerca e come strutture di servizio al terziario avanzato e specializzato.

Tali attività sono senza concorso di pubblico esterno e possono anche avere carattere di residenzialità, mantenendo in tal caso il rapporto del 50% tra porzione di servizio residenziale e porzione destinata alle attività caratterizzanti.

Se gli interventi avvengono in aree di superficie minima superiore ai 1.500 m<sup>2</sup> ; è ammessa la realizzazione di alloggio per il personale direttivo di custodia, di superficie complessiva non superiore a 160 m<sup>2</sup>.

E' prescritta una dotazione di parcheggio non inferiore a 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

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

#### **Art. 66 - CENTRI MERCE, DEPOSITI ALL'INGROSSO, MAGAZZINI DI STOCCAGGIO, MAGAZZINI GENERALI, FUNZIONI DOGANALI (M.14)**

In tale classe, oltre ai tipi utilizzativi descritti nel titolo, rientrano anche attività complementari quali attività parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, fermo restando che le zone interessate a tale utilizzazione sono principalmente destinate alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci e relativi spazi tecnici e funzionali di supporto e di servizio.

La superficie minima d'intervento è fissata in 20.000 m<sup>2</sup>. E' ammessa la realizzazione di dotazione alloggiativa per il personale direttivo e di custodia per una superficie utile non superiore 160 m<sup>2</sup>. E' prescritta la dotazione di parcheggio di 100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

Gli insediamenti di tale tipo sono ammessi esclusivamente in zone diverse dalle zone residenziali consolidate e di espansione.

#### **Art. 67 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO (M.15)**

Sono comprese in tale tipo tutte le attività di tipo artigianale non comprendenti attività produttive vere e proprie e si configurano come attività artigianali di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Comprendono come elementi complementari gli spazi di servizio e di supporto e magazzino e gli spazi tecnici ed igienici.

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per gli interventi da realizzare in altre zone territoriali omogenee.

#### **Art. 68 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE IN AMBITO URBANO (M.16)**

Per tali tipi di intervento debbono essere documentate le condizioni di non molestia e nocività con riferimento a specifici profili quali il rumore, gli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi, in assenza di casistica parametrica relativa alle suddette compatibilità, elaborata dal Comune.

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile se l'intervento ricade nelle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile se l'intervento ricade in altre zone a destinazione urbana.

Nel caso di interventi specialistici sono prescritti i seguenti indici:

- Superficie minima d'intervento = 5.000 m<sup>2</sup> ;
- Alloggi per personale direttivo e di custodia = 160 m<sup>2</sup> complessivi;
- Per residenzialità per annesso centro di formazione professionale = 50 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie lorda del centro di produzione;
- Per strutture per la formazione professionale = 50 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di produzione, intendendo per tale sia gli spazi interni, sia gli spazi esterni effettivamente utilizzati per la produzione.

Tali tipi di intervento sono ammessi per le zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e dalle zone B.

E' prescritta una dotazione di parcheggio, non inferiore a 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile produttiva.

#### **Art. 69 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO NON COMPATIBILE (M.17)**

Attività di tale tipo devono essere insediate e, se esistenti, trasferite ai Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) da realizzare in base ai contenuti ed alle disposizioni dell'art. 27, della legge n. 865/1971.

#### **Art. 70 - INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (M.18)**

Rientrano in tale tipologia le industrie non nocive, né moleste e che sulla base di tali profili e dei caratteri dimensionali e funzionali risultano compatibili rispetto agli altri usi urbani.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, se rientranti in zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B;
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, se previste in altre zone territoriali omogenee.

#### **Art. 71 - INDUSTRIA NON COMPATIBILE (M.19)**

Attività di tale tipo devono essere insediate e, se già esistenti, trasferite all'interno dei P.I.P. (Piani di Insediamento Produttivo) indicati all'art. 69.

#### **Art. 72 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE (M.20)**

Sono comprese in tale tipologia, in base al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, le attrezzature per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.

Le attrezzature per l'istruzione comprendono: asilo nido, scuola materna, scuole elementari e scuola media dell'obbligo.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: i centri civici ed i centri sociali di quartiere, gli uffici amministrativi, i servizi complementari (uffici postali, ambulatori), le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i centri civici, i servizi per gli anziani.

Le attrezzature religiose comprendono: gli edifici per il culto e le attrezzature complementari annesse (canoniche, servizi sociali, servizi parrocchiali, servizi didattici, attrezzature per il tempo libero e lo sport).

Per le attrezzature di nuovo impianto viene prescritta una dotazione di parcheggio pari a 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

**Art.73 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI INIZIATIVA PUBBLICA, DI INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICO-PRIVATA (M.21)**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse sia in interrato che fuori terra, compreso gli spazi di accesso, di distribuzione e di servizio. E' ammessa la realizzazione, in misura non superiore al 20% della superficie utile destinata ad autorimesse, la realizzazione di officine e lavaggi auto, oppure bar e piccoli esercizi commerciali, oppure piccoli appartamenti in sistema "residence" per il turismo.

I manufatti relativi a tali interventi, devono essere realizzati con strutture di massima sicurezza in modo da poter essere riconvertite, in caso di necessità, parzialmente o totalmente, in rifugi di tipo antisismico o antibellico.

Le superfici di copertura di tali interventi possono essere utilizzate per attrezzature di tipo pubblico e/o collettivo, all'aperto.

Stante la funzione di servizio altamente strategica di tali attrezzature è ammessa nella realizzazione una superficie coperta massima pari al 100% della superficie d'intervento ed un'altezza complessiva massima di 10 m. E' ammessa altresì la realizzazione di tre piani in interrato.

Tali tipi di intervento sono soggetti a concessione edilizia convenzionata.

A cura dell'Amministrazione comunale potranno essere predisposti con appositi atti amministrativi, criteri d'insediamento e repertori tipologici di riferimento.

**Art.74 - ATTREZZATURE FUNZIONALI E DI SUPPORTO E SERVIZI TECNICI URBANI (M.22)**

Rientrano in tale tipologia le stazioni di trasporto ed i relativi spazi funzionali direzionali, di servizio, di custodia e tecnici e spazi di ritrovo e di accoglienza.

E' prescritta una dotazione di parcheggio non inferiore a 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato e/o in costruito fuori terra di servizio ad una utenza pubblica e/o collettiva.

**Art. 75 - IMPIANTI TECNICI (M.23)**

Rientrano in tale tipologia insediamenti ed impianti funzionali all'esercizio, alla gestione e allo sviluppo.

**Art. 76 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI (M.24)**

Sono compresi in tali categorie le stazioni di servizio vere e proprie con relativi spazi per l'assistenza automobilistica, i servizi igienici e le attrezzature minime di ristorazione e di piccolo commercio limitato all'utenza automobilistica.

E' prescritta una superficie di parcheggio pari al 50% della superficie fondiaria interessata dall'intervento. E' ammessa la costruzione di parcheggi in interrato o in costruito fuori terra.

**Art. 77 - IMPIANTI DI CARATTERE CIMITERIALE (M.25)**

Rientrano in tale tipologia le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale per il culto e la tumulazione dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali e le attrezzature religiose.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile cimiteriale in impianti ricadenti all'interno dei tessuti urbani consolidati;
- 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile cimiteriale in impianti previsti e/o ricadenti al di fuori del perimetro urbano consolidato.

**Art. 78 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI TIPO SOCIO-SANITARIO (M.26)**

Rientrano in tale categoria ospedali, ambulatori, cliniche, servizi per anziani, per portatori di handicap, day hospital, centri di riabilitazione, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari complementari, compresi gli spazi tecnici, di riunione, di rappresentanza ed amministrativi, nonché alloggi per il personale direttivo e di custodia.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per impianti ricadenti in tessuti urbani consolidati;
- 60 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile per impianti ricadenti in altre zone.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato o in costruito fuori terra, per una utenza di tipo pubblico.

Per un'utenza di tipo pubblico o collettivo superiore alla dotazione prescritta per gli impianti specifici, le realizzazioni di parcheggio possono essere perfezionate sulla base di accordi tra Comune e Regione.

**Art. 79 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE CULTURALI (M.27)**

Rientrano in tale categoria i centri culturali, le sedi per mostre ed esposizione, le biblioteche, le sedi di associazioni culturali, le sedi per incontri e dibattiti, i centri-studio e ricerca, i servizi sociali pubblici e privati.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi ricadenti all'interno dei tessuti urbani consolidati;
- 40 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile, per interventi ricadenti in altre zone.

I parcheggi possono essere realizzati all'aperto o in costruito.

**Art. 80 - ATTREZZATURE PER IL VERDE (M.28)**

Riguardano gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato. Le attrezzature sono comprensive degli spazi tecnici e di servizio amministrativo e direzionale di supporto agli stessi.

E' prescritta una dotazione di parcheggio pari a 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di superficie utile.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in costruito in interrato e fuori terra, con utilizzazione di tipo collettivo e privato delle superfici esuberanti rispetto alle dotazioni prescritte.

**Art. 81 - UTILIZZAZIONI PUBBLICHE E COLLETTIVE IN SEDE, IMPROPRIA.  
REGIME TRANSITORIO**

Tutte le utilizzazioni pubbliche e collettive in sede impropria, vengono confermate. IL trasferimento delle attività attuali in sede propria fa cessare l'utilizzazione e alle aree e ai manufatti viene assegnata,- con specifico provvedimento amministrativo e, sulla base di documentazione o di criteri ragionati, - una utilizzazione definitiva.

**Art. 82 - FORME DI UTILIZZAZIONE ASSIMILABILI PER ANALOGIA**

Ogni qualvolta si palesi la necessità o venga fatta motivata richiesta di utilizzazioni o forme di insediamento non previsti dalla presente normativa il Comune procede con criterio analogico, sottoponendo le proposte di intervento a procedure previste dalla legge.

**Art. 83- UTILIZZAZIONI INTEGRATE DI NATURA SPECIALE**

Ove ricorrano particolari condizioni o su specifica richiesta sono possibili utilizzazioni integrate appartenenti ciascuna ad una classe di destinazione specifica.

Esse, di norma, sono:

- Utilizzazione integrata rurale ed urbana (rururbana) (M.29)
- Utilizzazione alberghiera ed agricola (M.30)
- Utilizzazione turistica integrata al rurale (M.31).

IL P.R.G. definisce le zone territoriali omogenee per le quali sono ammesse queste particolari utilizzazioni.

Le realizzazioni sono assoggettate a concessione edilizia convenzionata.

**TITOLO V - DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI  
INSEDIAMENTI ABUSIVI E DEI SISTEMI DIFFUSI DI EPISODI  
ABUSIVI ISOLATI**

***CAP. XI - DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI  
ABUSIVI***

#### **Art. 84 - DISCIPLINA URBANISTICA DELL'ABUSIVISMO EDILIZIO**

La disciplina urbanistica dell'abusivismo edilizio è conformata sulla base di quanto prescritto dalla L. 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, dalla Circolare della Regione Calabria n. 1/1987 e dalle leggi e dalle disposizioni normative riguardanti le materie ed i singoli settori interessati.

La sanatoria urbanistica è attivabile ove sia accertato o recuperato il rispetto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) 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 fondamentali sopra descritti e desunti dall'art. 29 L. 47/1985, deve avvenire sulla base di specifici atti amministrativi e di particolari strumenti progettuali di intervento.

Le situazioni e gli effetti provocati dalle attività edilizie di tipo abusivo sono disciplinate urbanisticamente attraverso strumenti e progetti orientati di intervento, rientranti in due fondamentali categorie-attività:

- attività finalizzata al rimedio e riequilibrio delle condizioni provocate;
- attività di ripristino e restituzione delle condizioni territoriali, ambientali, paesistiche ed urbanistiche iniziali.

#### **Art. 85 - PERIMETRAZIONE DELLE AREE INVESTITE DA ABUSIVISMO. AREE-TIPO.**

L'Amministrazione comunale, sulla base delle disposizioni di legge attualmente vigenti in materia, opera la perimetrazione delle zone maggiormente interessate all'abusivismo, facendo particolare riferimento agli immobili utilizzati come abitazione primaria.

All'interno dei perimetri vengono distinti con proprio segno grafico e/o siglatura, sulla base dei risultati di censimento, classifica e tipizzazione degli episodi o degli insiemi abusivi e sulla base anche della ricognizione e delle decisioni amministrative di sanabilità piena, sanabilità condizionata, non sanabilità.

#### **Art. 86 - SANATORIA URBANISTICA. CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA'.**

Per l'ammissibilità ed il perfezionamento della sanatoria urbanistica dell'abusivismo è necessaria la concorrenza di tre attività:

1. riconoscimento di compatibilità o assenso sulle proposte-rimedio inoltrate, e relativo rilascio di nulla-osta liberatorio da parte degli organi competenti relativamente alle questioni di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico. A tal fine possono essere attivate le procedure previste dalla L. 08.06.1990 n. 142;
2. verifica delle compatibilità urbana e territoriale delle opere realizzate abusivamente, sulla base della realizzazione di un razionale inserimento territoriale ed urbano

- dell'insediamento; tale verifica va operata con l'applicazione di criteri tecnici e giuridici consolidati e/o dimostrabili, e deve riguardare il profilo funzionale, organizzativo e dimensionale ed il raccordo giuridico con gli strumenti urbanistici vigenti e/o programmati;
3. verifica della presenza di una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria, in grado di assorbire le quantità aggiuntive provocate dall'attività di tipo abusivo, o tendente a garantire la fattibilità attraverso la programmazione della idoneizzazione delle opere e la definizione del piano finanziario.

#### **Art. 87 - SANATORIA URBANISTICA: DISCIPLINA, STRUMENTI DI NORMAZIONE**

Per la sanatoria urbanistica sono interessate le seguenti attività:

##### **A. ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA:**

Consiste in una attività elaborativa della pubblica amministrazione finalizzata: alla ricognizione, censimento, classifica delle situazioni e degli effetti dell'attività abusiva; alla individuazione degli strumenti decisionali e d'intervento; alla predisposizione dei programmi finanziari e alla definizione degli oneri di urbanizzazione e delle modalità di pagamento degli stessi; alla definizione del piano di rientro dell'abusivismo di necessità.

##### **B. DISCIPLINA URBANISTICA DELLA SANATORIA:**

Consiste in una attività di perfezionamento della sanatoria urbanistica individuando profili di intervento terminale in funzione della compatibilità piena, compatibilità condizionata e/o incompatibilità dei manufatti e delle opere edilizie, in funzione della perimetrazione delle aree e delle classifiche di esigenze di cui all'articolo 85.

I criteri di disciplina urbanistica sono legittimati sulla base dei seguenti parametri distintivi:

- a) Parametri di impedenza ambientale (igienica, geomorfologica, idrogeologica, sismica, archeologica);
- b) parametri di impedenza paesistica (storica, artistica, ambientale-formale, testimoniale);
- c) parametri di impedenza funzionale e destinativa (usi civici, interessi di difesa militare, interessi di sicurezza interna);
- d) parametri di idoneità urbanistica (compatibilità rispetto alla capacità di carico territoriale ed urbano in funzione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalla strumentazione urbanistica originariamente vigente ed attuale, rispetto alle condizioni urbanizzative (urbanizzazione primaria, secondaria e generale) ed ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati etc., prescritti dal D.M. 214/1968 n. 1444;
- e) parametri di tolleranza edilizia ed urbanistica (tolleranza fiscale, tolleranza relativa alle tipologie edilizie unifamiliari, relativa agli ampliamenti non comportanti sovraccarico urbanistico);
- f) parametri di impedenza relativi all'uso di capitale fisso sociale per la realizzazione degli interventi di rimedio, risanamento e recupero, in base alla elaborazione dei criteri di convenienza pubblica, stabiliti dall'Amministrazione comunale come richiamato al punto A.

##### **C. STRUMENTI DI NORMAZIONE:**

- Gli strumenti di normazione consistono nella predisposizione dei seguenti strumenti:
- 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 stabiliti dalla legge);
  - I PIANI DI DEMOLIZIONE;
  - I PIANI DI RISANAMENTO URBANO;
  - I PIANI DI RISANAMENTO TERRITORIALE.
  - I PIANI DI RIENTRO DELL'ABUSIVISMO DI NECESSITA';
  - I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (con riferimento anche ai dispositivi ammessi dalla L. 17.02.1992 n. 179);
  - I PIANI DI RESTAURO URBANO;
  - I PIANI DI RESTAURO TERRITORIALE.

Per la definizione degli strumenti come sopra descritti viene fatto ricorso a figure pianificatorie di tipo provvedimentale di tipo vincolistico e di tipo procedimentale.

Al fine di verifica di dimensionamento dello strumento urbanistico generale, vengono considerate le quantità volumetriche che, sulla scorta delle diverse destinazioni consentite, sono compatibili in base all'applicazione degli indici di zona prescritti dallo stesso strumento.

## **TITOLO VI - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### ***CAP. XII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE***

#### **Art. 88 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale viene suddiviso in parti o zone territorialmente omogenee; la classificazione è operata in conformità al D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Sono individuate le seguenti zone:

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A, con caratteristiche di tipo storico, artistico ed ambientale;

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B, edificate consolidate e di complemento;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C, di espansione edilizia;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D, per insediamenti di tipo produttivo industriale, artigianale, commerciale;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E, con destinazioni di tipo agricolo e boschivo;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F, con destinazioni per attrezzature di tipo pubblico e/o collettivo sulla base delle prescrizioni del D.M. 2.4.1964 n. 1444 (standards dotazionali);
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F<sub>1</sub>, con destinazione per attrezzature di tipo generale di iniziativa pubblica o privata (attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, parchi pubblici urbani e territoriali).

#### **Art. 89 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A (PRESCRITTA)**

E' costituita da aree e parti che presentano caratteri di valore storico, artistico e/o ambientale. La destinazione d'uso è di tipo prescritto.

Le destinazioni primarie sono quelle di tipo residenziale.

Le utilizzazioni consentite sono quelle commerciali, artigianali non nocive e non moleste, alberghi e pensioni, residenze collettive, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività sopra descritte, servizi culturali, sociali, amministrative, scolastiche ed ad attrezzature di tipo urbano. Per le utilizzazioni predette, ai fini di regolamentazione generale, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni contenute al CAP. X – USI URBANI.

Gli interventi proposti in detta zona territoriale omogenea dovranno essere conformi alle prescrizioni contenute nel D.M. 02/04/1968, n° 1444.

E' consentita la realizzazione di sottotetti solo se dotati di caratteristiche di abitabilità; in caso contrario, le coperture con tetti a falde, dovranno avere la pendenza delle stesse compresa tra 15° e 25°.

Nel P.R.G., si riconfermano i Piani Particolareggiati che, sotto forma di Piani di Recupero, sono già vigenti, riconfermando la loro qualificazione di strumenti attuativi e di esecutività. Viene fatta salva la facoltà della Pubblica Amministrazione di operare per detta zona, integrazioni finalizzate ad interventi di recupero integrato, finalizzati a garantire la sicurezza sismica, ad agevolare la qualità formale, di decoro, di colore, di verde urbano e di arredo urbano, nonché tutti gli interventi indirizzati al miglioramento delle condizioni di residenzialità e di fruizione sociale degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e collettivo.

E' facoltà pure della Pubblica Amministrazione definire criteri e predisporre progetti di regolamentazione di dettaglio, riferite ad unità elementari di livello urbanistico quali isolati, allineamenti e microzone di carattere omogeneo specifico.

Sono prescritti gli allineamenti preesistenti.

Per le parti non interessate dal Piano di Recupero, valgono le modalità di intervento, i parametri e gli indici prescritti dalla legge, contenuti nel citato D.M. 02/04/1968 n° 1444.

#### **Art. 90 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO B (PRESCRITTA)**

E' costituita dalle aree o porzioni di aree di territorio prevalentemente già edificate ovvero di completamento, e che possiedono, sotto il profilo tecnico-urbanistico, i requisiti prescritti dal D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per tale zona ogni intervento proposto deve avere carattere urbano e formale tale da garantire la conservazione delle caratteristiche urbane generali già presenti nelle aree, nonché dei caratteri formali e delle condizioni funzionali. Gli stessi interventi debbono essere conformi alle prescrizioni stabilite per legge attraverso il D.M. 02/04/1968 n° 1444, nonché quanto stabilito nel CAP. X della presente normativa, relativamente agli USI URBANI.

Per tutte le zone territoriali omogenee di tipo B, vigono le seguenti prescrizioni generali:

1. L'intervento edilizio diretto, perfezionato con l'atto abilitativo di concessione edilizia è consentito su lotti di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>. Per aree con superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> è obbligatorio il ricorso ad un piano di comparto edificatorio (art. 23 L. 1150/1942).
2. E' ammessa la costruzione in aderenza.
3. Le utilizzazioni e le destinazioni di uso permarranno fino a dichiarazione di cessata attività; le attività nocive e/o moleste, saranno rimosse con apposita ordinanza e rilocalizzate in aree esterne normate con Piani di Insediamento Produttivo o assimilabili da redigere in applicazione dell'art. 27 della legge n° 865/1961.
4. E' consentita la realizzazione di sottotetti solo se dotati di caratteristiche di abitabilità; in caso contrario, le coperture con tetti a falde, dovranno avere la pendenza delle stesse compresa tra 15° e 25°.

Le destinazioni primarie o di base sono quelle residenziali.

Le utilizzazioni consentite sono quelle relative ad attività connesse alla residenza (uffici privati, negozi, studi professionali) e quelle legate ad attività artigianali non moleste o nocive.

All'interno delle zone territoriali omogenee di tipo B sono consentiti, oltre agli interventi di cui al CAP. VIII, i seguenti interventi:

**A. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI SINGOLI EDIFICI, CON CONSERVAZIONE DELLA SAGOMA GEOMETRICA DI SEDIME DELL'EDIFICIO (TRASFORMAZIONE CONSERVATIVA)**

Per gli interventi di tale tipo è prescritto il rilascio diretto di concessione edilizia. Gli indici ed i parametri di natura urbanistica ed edilizia da applicare sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria di edificazione = 70% dell'indice di densità zonale riferito al comparto o all'isolato di appartenenza (art. 7 D.M. 02/04/1968 n° 1444);
- Rapporto di copertura = al preesistente ove non ostino problemi di natura tecnica ed igienica;
- Altezza = non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (art. 8 D.M. 02/04/1968 n° 1444), ove non ostino problemi relativi all'applicazione delle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;
- Distanza tra i fabbricati = è ammessa la distanza preesistente, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile;
- Distacchi dai confini = sono ammessi i distacchi preesistenti, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile;

- Distanza di arretramento dal ciglio stradale = non inferiore a ml 5,00; tale arretramento potrà essere realizzato solo a condizione di conformità alle prescrizioni dettate dalle disposizioni in materia di edilizia sismica attualmente vigenti. Il rispetto della distanza dal ciglio stradale è condizione per la formazione di allineamenti.

E' prescritta una dotazione di superficie di parcheggio pari a  $10\text{m}^2/100\text{m}^3$  di costruito complessivo (residenziale più utilizzazioni connesse). Deroghe sono ammesse nelle attuali zone omogenee B1 e B2 quando l'intervento edilizio proposto interessa edifici esistenti con volumetria complessiva inferiore a mc. 400.

Sono confermati gli allineamenti preesistenti.

#### A. INTERVENTO DI COSTRUZIONE IN LOTTI LIBERI

Per gli interventi di tale tipo è prescritto il rilascio diretto di concessione edilizia. Gli indici ed i parametri di natura urbanistica ed edilizia da applicare sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria di edificazione =  $3\text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Rapporto di copertura = 50% della superficie del lotto; è ammessa deroga a tale rapporto nel caso di lotti di superficie pari o inferiore a  $100\text{m}^2$ ;
- Altezza = pari agli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a ml 11,00, sempre che ciò consentito dalle attuali norme in materia di edilizia in zone sismiche;
- Distanza dai fabbricati = in aderenza, ovvero una distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Distacchi dai confini = 0,00 in presenza di situazioni di aderenza o di accordo o criterio concordato di aderenza; 5,00 ml, in assenza di allineamento precostituito;
- Superficie di parcheggio = deve essere assicurata una dotazione di parcheggio non inferiore a  $10\text{m}^2/100\text{m}^3$  di costruito complessivo (residenziale più utilizzazioni connesse).

Se le superfici libere sono superiori a  $5.000\text{ m}^2$ , è imposta l'esecutività attraverso la predisposizione di un comparto edificatorio omogeneo, con contenuti e procedure da definire in base all'applicazione dell'art. 23 della Legge n° 1150/1942.

Se la superficie libera è superiore a  $10.000\text{ m}^2$ , è imposta l'esecutività attraverso la predisposizione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, la cui elaborazione va perfezionata secondo le normative e i dispositivi prescritti dalle leggi e dalle regolamentazioni vigenti. In tal caso deve essere riservata una superficie per opere di urbanizzazione e viabilità pari a  $31,00\text{ m}^2$  ( $24,00\text{ m}^2$  per attrezzature di cui al D.M 02/04/1968 n° 1444 +  $7,00\text{ m}^2$  per viabilità) per abitante insediato.

#### A. INTERVENTI DI RISANAMENTO URBANO. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Tali interventi, con carattere di eventualità o suggeriti anche da necessità di integrazione funzionale, sono definiti dalla Pubblica Amministrazione con atti deliberativi specifici, supportati da strumenti urbanistici di tipo preventivo, elaborati secondo le indicazioni e le procedure delle leggi vigenti in materia.

Gli allineamenti dei fabbricati rispetto al ciglio stradale saranno prescritti all'interno dello strumento urbanistico preventivo, obbligatorio per l'attuazione e l'esecutività degli

interventi nelle zone destinate a tale tipo di intervento, che saranno definite e perimetrare con atto amministrativo specifico.

La stessa norma vale per gli Interventi di Rinnovo Urbano e Rinnovo Urbano Integrato di cui al punto D seguente.

#### B. INTERVENTI DI RINNOVO URBANO E/O DI RINNOVO URBANO INTEGRATO

Interventi di tale tipo possono essere di iniziativa pubblica, privata ovvero di tipo misto pubblico-privato.

Sono prescritti i seguenti parametri:

- Indice di densità territoriale di edificazione =  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Altezza = ml 12,00;
- Superficie di urbanizzazione (viabilità più superfici per il soddisfacimento degli standard dotazionali di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444) =  $34,00 \text{ m}^2 / \text{abitante insediato}$ .

#### Art. 91 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C (AMMESSE)

Sono aree destinate dal P.R.G. all'espansione residenziale:

- di tipo pubblico = C1 (P.E.E.P.);
- di tipo privato = C2 (residenziali di nuova espansione, di tipo semintensivo);
- di tipo privato = C3 (residenziali di nuova espansione di tipo estensivo);
- di tipo C.T.M. = (turistico-residenziale, alberghiero integrato, commerciale).

Per le zone C vengono stabilite le seguenti prescrizioni generali:

- 1) per l'attuazione di tali zone è obbligatorio predisporre strumenti urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata, estesi ad un'area di superficie pari o superiore a  $5.000 \text{ m}^2$ ;
- 2) l'attuazione nelle zone C e la predisposizione degli strumenti di esecutività di Lottizzazione Convenzionata, sono condizionate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale;
- 3) per le zone territoriali omogenee di tipo C, debbono essere assicurati gli standards dotazionali prescritti dal D.M. 02/04/1968, n° 1444, nelle misure di **18 mq per ogni 100 mc di edificato**;
- 4) vengono fatte salve le lottizzazioni già approvate e quelle già presentate, adottate ed in itinere di approvazione;
- 5) le zone C1 di intervento di Edilizia Economica e Popolare, vengono riconosciute come zone già dotate di strumento attuativo e come tali riconfermate attraverso il P.R.G.; per le stesse valgono, quindi, zonizzazione e parametri di utilizzazione urbanistico-edilizia del Piano di Zona approvato con D.P.G.R. n°800 del 26/04/1976;
- 6) Per le zone C2, C3, CTM, viene assegnato un indice volumetrico capitaro pari a  $150,00 \text{ m}^3$  per insediato (pari a  $100 \text{ m}^3$  per residenza e  $50 \text{ m}^3$  per spazio-lavoro, spazio-ricreativo, spazio-servizio finalizzato alle utilizzazioni ammesse).

Indici e parametri urbanistico-edilizi per le zone C, sono rispettivamente i seguenti:

##### ZONE C2

- Indice di densità territoriale di edificazione =  $1,35 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- Altezza massima degli edifici = ml 10,50;
- Rapporto di copertura = 40% rispetto alla superficie fondiaria;
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00.

### ZONE C3

- Indice di densità territoriale di edificazione = 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza massima degli edifici = ml 7,50;
- Rapporto di copertura = 30% rispetto alla superficie fondiaria;
- Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00.

### ZONE CTM

- Indice di densità territoriale di edificazione = 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Rapporto di copertura = 30% rispetto alla superficie fondiaria;
- Altezza massima = ml 10,50;
- Distanza dal ciglio stradale = ml 7,50.

Per il controllo degli interventi in zona C, valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 92 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D (INDICATIVA)**

Rientrano in tale zona le aree e le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi.

In tali aree rientrano le zone già assoggettate a piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) già approvati, i quali mantengono gli indici e le modalità esecutive prescritte attraverso i predetti piani.

Per le aree ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo D, vengono prescritti strumenti di esecutività quali:

- Piani di Insediamento Produttivi (P.I.P.) in applicazione dell'art. 27 L. 865/1971;
- Piani di comparto omogeneo (art. 23 L. 1150/1942), estesi ad un'area di superficie di almeno 5.000 m<sup>2</sup>;
- Progetti finalizzati (accordi di progetto) (L. 142/1990).

I piani ed i progetti predisposti, debbono essere rappresentati a livello di dettaglio architettonico al fine di garantire ottimali risultati sotto il profilo dell'inserimento nel paesaggio e della qualità degli elementi architettonici e decorativi.

Vengono prescritti i seguenti indici e parametri:

- Indice di copertura fondiaria = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Altezza dei capannoni = 10,00 ml (tranne che per silos e serbatoi, camini ed altre strutture particolari, la cui regolamentazione in altezza è proposta attraverso il progetto).

La superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale intervento (art. 5 D.M. 2/4/1968 n. 1444).

Nei documenti tecnici di P.R.G. sono individuate le seguenti sottozone, diversamente distinti in funzione di una differente utilizzazione tipologica:

- SOTTOZONA D1, con destinazione principale ad attrezzature per attività artigianali di modesta entità, e con utilizzazioni ammesse quali laboratori di ricerca, uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, rimesse, centri commerciali,

nonché costruzioni destinate a residenza per i titolari delle aziende e per il personale di custodia;

- SOTTOZONA D2, con destinazione principale per attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità e con utilizzazioni ammesse quali uffici, sale esposizione dei prodotti ed alloggi per i titolari dell'azienda e del personale di custodia.

Per gli indici ed i parametri riferiti alle tipologie, viene fatto riferimento alle prescrizioni contenute al CAP. X della presente normativa sugli USI URBANI.

### **Art. 93 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E (PRESCRITTA)**

Sono comprese nella zona territoriale omogenea di tipo E, le parti del territorio destinate ad usi agricoli ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole.

In mancanza di una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive per come previsto dal comma 4 – art. 50 della Legge urbanistica regionale n. 19/02, l'edificazione sull'intera zona territoriale omogenea di tipo E deve tendere prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti. Il permesso di costruire nuove costruzioni rurali è soggetto alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

1. sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
2. le aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
3. sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione così come indicato agli articoli 41, 42, 43, 44 e 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
4. nel computo delle superfici ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le superfici esistenti;
5. per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia;
6. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire. L'asservimento di lotti non contigui è consentito a seguito della definizione in sede di redazione di P.S.C. dell'unità culturale minima d'intervento, nonché dell'ingombro massimo dei corpi di fabbrica edificabili e delle caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

L'edificazione in zona territoriale omogenea di tipo E, è soggetta alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

A – Strutture destinate a scopo residenziale:

- **Indice di fabbricabilità di 0,013 mq./mq.;**
- Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 4,50 m per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Numero dei piani = 2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;
- Distanza dai confini = 7, 50 ml.. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;
- Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada);
- Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;
- Superficie di parcheggio = min 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> di volume residenziale;

B - Fabbricati per attività di produttività agricola (ricoveri per animali, conservazione, lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, altri annessi rustici di servizio all'azienda agricola);

Sono applicabili i seguenti indici:

- **Indice di edificabilità di 0.04 mq su mq;**
- **Altezza = max 7,50 m per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 4,50 m per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;**
- **Numero dei piani = 2 per fondi di superficie superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, 1 per fondi di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>;**
- **Distanza dai confini = 7, 50 ml.. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà in presenza di progettazione unitaria o accordo esplicito tra i confinanti;**
- **Distanza dal ciglio stradale = secondo le disposizioni dettate dal regolamento di esecuzione del Nuovo codice della strada);**
- **Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml;**

#### C - Realizzazione di serre fisse.

I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- Rapporto di copertura: 66 %;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m;
- H : 6,00 ml.

Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotati di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia.

Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo, la distanza dai cigli stradali è regolamentata da quanto prescritto dal Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Sono ammesse attività di tipo agroturistico o di turismo rurale; ai fini di organizzazione turistica nelle forme sopra descritte possono essere accorpate più unità

aziendali. Le attività di tipo agroturistico sono ammesse per aziende per cui siano presenti i requisiti di legge (leggi comunitarie, nazionali e regionali sull'agriturismo).

#### **Art. 94 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO F (PRESCRITTA)**

E' costituita dalle superfici occorrenti per il soddisfacimento di quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Le localizzazioni rivestono carattere prescrittivo.

Sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- GRUPPO 1 (istruzione): asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori e per il 50% della superficie complessiva, attrezzature ricettive e di servizio per il turismo scolastico;
- GRUPPO 2 (sanità): pronto soccorso, ambulatori e, per il 40% della superficie complessiva, cliniche ed attrezzature ricettive per il turismo di tipo terapeutico e sanitario;
- GRUPPO 3 (parchi pubblici): verde di quartiere, verde attrezzato per il giuoco dei bambini, verde integrato per attività di tempo libero;
- GRUPPO 4 (attrezzature sportive e per il tempo libero): impianti sportivi e per il tempo libero, campi da golf;
- GRUPPO 5 (attrezzature amministrative): uffici, centri sociali, consultori;
- GRUPPO 6 (assistenze): centri assistenziali del tipo ospizi, case di riposo, case assistenza anziani e assimilati;
- GRUPPO 7 (attrezzature religiose): chiese parrocchiali, uffici ecclesiastici.

#### Superfici per parcheggio.

Le superfici di Parcheggio sono così distinte:

PK = superfici di urbanizzazione primaria (D.M. 1444/1968);

PK\* = superfici di parcheggio convenzionato di tipo privato;

PK\*\* = superfici di parcheggio all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico di tipo preventivo.

Per le superfici di parcheggio convenzionato è possibile l'utilizzazione dell'indice di zona con possibilità di trasferimento di cubatura.

Sono previsti due tipologie di verde:

VC: verde convenzionato, finalizzato al miglioramento quantitativo delle dotazioni standard, e a favore del rafforzamento di immagine paesistica;

VP: verde privato, finalizzato al rafforzamento dell'immagine formale dei tessuti urbani.

Per le superfici di verde privato può essere trasferita la cubatura derivante dall'indice di zona su 1/15 della superficie.

#### **Art. 95 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO F<sub>1</sub> (INDICATIVA)**

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblico o collettivo. Per le aree di previsione si assume come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione di  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Gli interventi di iniziativa sia pubblica sia privata debbono riguardare le aree individuate nel P.R.G..

**Art. 96 - CONTENUTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

Per le zone e le aree per le quali il P.R.G. impone il Piano Particolareggiato e/o il Piano di Lottizzazione convenzionata vengono applicate le direttive e le prescrizioni dell'art. 13 della L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della circolare della Regione Calabria n. 1/1989, congiuntamente a quanto disposto dagli specifici articoli di Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 97 - PROGRAMMA ED OPERE PUBBLICHE**

I programmi e le opere pubbliche promosse dalla Pubblica Amministrazione o da Enti esterni di livello sovracomunale, saranno attuati secondo un programma di realizzazione deciso dalla P.A. e/o concordato con gli altri Enti. Opere non indicate nel P.R.G. e/o decise dopo la sua approvazione saranno inserite nel Piano, utilizzando le procedure di legge.

I tracciati e le localizzazioni hanno carattere indicativo fino al perfezionamento tecnico ed amministrativo legato ai progetti di realizzazione.

## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **CAP. XIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 98 - PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE**

Nelle aree già urbane con propensione al dissesto bassa; l'edificazione può essere consentita purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geomorfologica. Dovranno essere rispettate le norme tecniche di cui alla legge 2.2.1974 n.64 e DD.MM. 3.3.1975, particolarmente per quanto riguarda lo studio geologico-tecnico dei terreni di fondazione e i criteri di progettazione degli edifici in rapporto anche alle caratteristiche dei manufatti esistenti e alle opere di sostegno dei terreni, e tutte le disposizioni dettate da Normative Regionali.

Dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa dei piani, gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dei vari torrenti attraversati e di 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 zone di edificazione dove esistono delle pendenze, le scarpate artificiali non possono superare i 3 - 4 metri.

#### **Art. 99 - REGIME VINCOLISTICO**

Per le aree ricadenti nelle zone vincolate ai sensi della L. 431/1985, valgono i regimi vincolistici indicati dalla stessa legge, e conseguenti disposizioni e normative regionali.

Sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale sovrapporre il regime vincolistico di cui alla citata legge, su mappe catastali; sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale operare l'aggiornamento continuo del regime vincolistico. Sarà pure cura dello stesso Ufficio tecnico riportare le previsioni di Piano su mappe catastali.

#### **Art. 100 - REGIME TRANSITORIO PER GLI EDIFICI ABUSIVI**

Per tutti i lotti interessati da consistenti realizzazioni abusive vige il regime di “area bianca” fino alla definizione dell'atto amministrativo specifico che definisce e/o norma le situazioni sia di carattere generale di insieme sia di carattere individuale specifico.

#### **Art. 101 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Le aree di interesse archeologico, eventualmente indicate e perimetrare su segnalazione della Soprintendenza Archeologica, e non assoggettate a decreto di vincolo in applicazione della L. 1089/1939, conservano la destinazione d'uso delle aree agricole circostanti, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica ed edilizia proposta è assoggettata a preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza.

Le aree destinate da precedente strumento urbanistico a completamente edilizio, e ricadenti in aree di interesse archeologico, conservano tale destinazione, fermo restando che nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere richiesto sopralluogo dalla locale Soprintendenza, all'atto di scavo per le fondazioni.

#### **Art. 102 - ZONE ED AREE CON CARATTERE INDICATIVO E DI RISERVA**

Le zone e le aree con carattere indicativo e di riserva, sono contraddistinte con pallino semplice e pallino doppio accanto alla sigla di zona. Fino al loro passaggio a destinazione d'uso prescritta, con le procedure descritte nella presente normativa, per dette zone valgono le destinazioni agricole circostanti.

**Art. 103 - ESECUZIONE DI OPERE IN CORSO, NELL'ABITATO O IN TERRITORIO ESTERNO**

Tutte le opere per cui è stata rilasciata concessione edilizia e/o in corso, dovranno essere ultimate al massimo entro due anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale da parte delle autorità competenti.

**Art. 104 - ZONE DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**

Le aree o le porzioni di aree da assoggettare a Piano Particolareggiato Esecutivo o a strumentazione equivalente, sono distinte nella tavola di azzonamento.

**Art. 105 - NORME SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Nelle zone territoriali omogeneo di tipo A e di tipo B, non possono essere previsti nuovi esercizi commerciali. Nelle zone territoriali di tipo C e di tipo D, sono ammessi esercizi commerciali le cui tipologie saranno indicate dal P.R.G..

Il volume commerciale dovrà comunque essere contenuto in una aliquota massima del 20% rispetto alle volumetrie complessive ammesse per la zona.

**Art. 106 - PARCHEGGI IN COSTRUITO**

Le volumetrie di parcheggi in costruito, sia d'uso privato che collettivo, non sono computate nel calcolo della volumetria ammissibile per l'applicazione degli indici di densità territoriale e fondiaria di edificazione. Per la realizzazione dei parcheggi sarà possibile applicare deroghe al Regolamento Edilizio Comunale, così come stabilito dalla legge.

**Art. 107 - EFFICACIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

All'atto della loro entrata in vigore, le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione sono vincolanti per l'esercizio di ogni attività modificatrice delle strutture fisiche del territorio comunale. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sostituiscono integralmente le precedenti normative.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale che delle disposizioni in parola, è lo strumento integrativo ed alla legislazione vigente in materia.

Rombiolo, .....