



COMUNE DI POLISTENA

Provincia di Reggio Calabria

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Delibere di C.C.: n. 49 del 9-11-1999; n. 38 del 11-07-2000; n. 8 del 24-02-2001
Decreto del Dirigente Generale 5° Dip. Urb. e Ambiente Reg. Calabria n. 322 del 27-09-2000

MODIFICHE E INTEGRAZIONI: Delibera di C.C. n. 15 del 03-05-2004
Decreto Dirigente Dip. Urbanistica e Governo del Territorio Reg. Calabria n. 16049 del 23-10-2007

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI	5
Art. 1 - Finalità del P.R.G.....	5
Art. 2 - Elaborati costitutivi.....	5
Art. 3 - Modalità di attuazione del P.R.G.....	6
Art. 4 - Costruzioni preesistenti e norme di zona.....	7
Art. 5 - Destinazioni d'uso	7
<i>Destinazione d'uso residenziale</i>	7
<i>Destinazione d'uso industriale</i>	8
<i>Destinazione d'uso artigianale</i>	8
<i>Destinazione d'uso turistica</i>	8
<i>Destinazione d'uso commerciale</i>	8
<i>Destinazione d'uso direzionale</i>	9
<i>Destinazione d'uso rurale</i>	9
Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria	9
Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria	9
Art. 8 - Parcheggi privati.....	10
Art. 9 - Indici urbanistici ed edilizi	10
Art. 10 - Superficie territoriale (St).....	10
Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf).....	10
Art. 12 - Superficie coperta (Sc).....	10
Art. 13 - Rapporto di utilizzazione territoriale (Rut).....	10
Art. 14 - Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf).....	11
Art. 15 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift).....	11
Art. 16 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	11
Art. 17 - Superficie utile lorda (Sul)	11
Art. 18 - Altezza degli edifici (H)	11
Art. 19 - Volume degli edifici (V)	11
Art. 20 - Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade.....	12
Art. 21 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali.....	13
Art. 22 - Rilascio e validità delle concessioni.....	13
Art. 23 - Tutela del verde urbano	14
Art. 24 - Prescrizioni generali di carattere geologico e geomorfologico.....	14
Art. 25 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree con propensione al dissesto moderata o bassa e per le aree soggette ad esondazione.....	15
Art. 26 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree con propensione al dissesto molto elevata.....	16
Art. 27 - Prescrizioni e vincoli di carattere generale	16
TITOLO II - ZONIZZAZIONE	16
Art. 28 – Suddivisione del Territorio Comunale in Spazi	16
Art. 29 - Suddivisione del territorio comunale in Zone	17
Art. 30 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso.....	17
Art. 31 - Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari	18
Art. 32 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale.....	18
Art. 33 - Spazio Urbano - Zona omogenea A1 - Ambito storico di conservazione e trasformazione conservativa	22

Art. 34 - Spazio Urbano - Zona omogenea A2 - Ambito storico di ristrutturazione	23
Art. 35 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale	23
Art. 36- Spazio Urbano - Zona omogenea B1 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento	23
Art. 37 - Spazio Urbano - Zona omogenea B2 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare	24
Art. 38 - Spazio Urbano - Zona omogenea B3 - Ambito parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento	25
Art. 39 - Spazio Urbano - Zona omogenea B4 - Ambito di ristrutturazione e completamento da assoggettare a PdR - L47/85 e successive integrazioni	25
Art. 40 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.....	26
Art. 41- Spazio Urbano - Zona omogenea C1 - Ambito di espansione residenziale.....	26
Art. 42 - Spazio Urbano - Zona omogenea C2 - Ambito di espansione residenziale di edilizia economica e popolare.	28
Art. 43 - Spazio Urbano - Zona omogenea C3 - Ambito di espansione residenziale e commerciale	28
Art. 44 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale industriale e commerciale	29
Art. 45 - Spazio Urbano - Zona omogenea D1 - Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali esistenti	29
Art. 46- Spazio Urbano - Zona omogenea D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti.....	30
Art. 47 - Spazio Urbano - Zona omogenea D3 - Ambito delle attrezzature industriali e artigianali di progetto.....	30
Art. 48 - Spazio Urbano - Zona omogenea D4 - Ambito delle attrezzature commerciali di progetto.....	30
Art. 49 - Spazio Urbano - Zona omogenea D5 - Ambito delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto.....	31
Art. 50 - Spazio Extraurbano - Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli..	31
Art. 51 - Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole	31
Art. 52 - Unita di intervento in zona agricola	33
Art. 53 - Parametri ed indici urbanistici per gli interventi nelle zone agricole.....	33
Art. 54 - Classificazione delle zone agricole	34
Art. 55 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E1 - Ambito di tutela delle colture storicizzate.....	34
Art. 56 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E2 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali e di situazioni di rischio idrogeologico	35
Art. 57 -Spazio Extraurbano - Zona Omogenea E3 - Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario	35
Art. 58 -Spazio Urbano - Zona omogenea E4 - Ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree periurbane.....	35
Art. 59 - Spazio Urbano - Zona omogenea F - Ambito Urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.....	35
Art. 60 - Spazio Urbano - Zona omogenea F1 - Ambito delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.....	36
Art. 61 - Spazio urbano - Zona omogenea F2 - Ambito Urbano del verde pubblico "naturale" - Parco urbano dello Jaropotamo	36
Art. 62 - Zone omogenee di tipo G: parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze ambientali.....	37
Art. 63 - Zona omogenea G1 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali	37
TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE	37

Art. 64 - Asservimenti.....	37
Art. 65 - Deroghe per impianti pubblici.....	38
Art. 66 - Norme in contrasto	38
Art. 67 - Misure di salvaguardia	38

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del P.R.G.

Il presente strumento urbanistico sostituisce integralmente il PdF vigente del Comune di Polistena ai sensi delle vigenti leggi:

- 17 agosto 1942, N.1150 e successive modificazioni; p 18 aprile 1962, N.167; p 6 agosto 1967, N.765 e successivi Decreti Interministeriali di applicazione;
- 19 novembre 1968, N.1187;
- 22 ottobre 1971, N.865;
- 28 gennaio 1977, N.10;
- 5 agosto 1978, N.457;
- 28 febbraio 1985, N.47;

nonché dalle rimanenti disposizioni legislative che regolano la materia urbanistica. In virtù dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G.; la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti, unitamente agli elaborati grafici allegati, che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi di Piano, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso del territorio nell'intero ambito comunale. Tali norme sono definite in rapporto alle esigenze di sviluppo della comunità locale e sono rivolte alla salvaguardia dei valori urbani e di quelli ambientali e naturali.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Elaborato A 1.1. - Inquadramento territoriale (1:100.000)
- Elaborato A 1.2. - Inquadramento territoriale (1:25.000)
- Elaborato A 1.3. - Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti (1:10.000)
- Elaborato A 2.1. - Vincoli e zone di rispetto (1:5.000)
- Elaborato A 2.2. - Uso del suolo del territorio comunale (1:5.000)
- Elaborato A 3.1. - Analisi consistenza edilizia - Rete idrica (1:5.000)
- Elaborato A 3.2. - Analisi consistenza edilizia - Rete fognaria (1:5.000)
- Elaborato A 3.3. - Analisi consistenza edilizia - Rete metano (1:5.000)
- Elaborato A 3.4. - Analisi consistenza edilizia - Perimetrazione zone censimento demografico (1:5.000)
- Elaborato A 3.5.a. - Analisi consistenza edilizia - Mappatura analitica della consistenza edilizia delle zone classificate come A/F/D nello strumento vigente (1:1.000)
- Elaborato A 3.5.b. - Analisi consistenza edilizia - Mappatura analitica della consistenza edilizia delle zone classificate come B/C nello strumento vigente (1:1.000)
- Elaborato A 3.6. - Analisi consistenza edilizia - Mappatura aggregata della consistenza edilizia per zone omogenee per densità edilizia (1:2.000)
- Elaborato A 3.7. - Assetto morfologico: principali elementi costituenti la forma urbana (1:5.000)

- Elaborato A 3.8. - Assetto funzionale - Verifica dotazione aree per attrezzature e servizi (1:5.000)
- Elaborato A 3.9.a. - Analisi interpretativa della morfologia dell'edificio (1:5.000)
- Elaborato A 3.9.b. - Schema sintetico delle zone classificabili come morfologicamente omogenee (1:5.000)
- Elaborato S 1. - Modello preliminare di Piano
- Elaborato P 1.1. - Piano Regolatore Generale - Zone Omogenee (1: 5.000)
- Elaborato P 1.2. - Piano Regolatore Generale - Viabilità (1:5.000)
- Elaborato P 2.1. - Piano Regolatore Generale - Zone Omogenee (1:2.000)
- Elaborato R 1.1. - Raffronto tra il P.R.G. e il PdF vigente (1:5.000)
- Elaborato R 1.2. - Raffronto tra il P.R.G. e il PdF vigente (1:2.000)
- Elaborato R 2.1. - Raffronto tra il P.R.G. e lo studio geomorfologico (1:5.000)
- Elaborato R 2.2. - Raffronto tra il P.R.G. e lo studio geomorfologico (1:2.000)
- Norme Tecniche di Attuazione

Esso e, inoltre, corredato dall'allegato studio geomorfologico costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1.1. - Carta clivometrica (1:5.000)
- Elaborato 1.2. - Carta clivometrica (1:5.000)
- Elaborato 1.3. - Carta clivometrica (1:2.000)
- Elaborato 1.4. - Carta clivometrica (1:2.000)
- Elaborato 1.5. - Carta clivometrica (1:2.000)
- Elaborato 2.1. - Carta geolitologica (1:5.000)
- Elaborato 2.2. - Carta geolitologica (1:5.000)
- Elaborato 3.1. - Carta delle pericolosità geologiche (1:5.000)
- Elaborato 3.2. - Carta delle pericolosità geologiche (1:5.000)
- Elaborato 3.3. - Carta delle pericolosità geologiche (1:2.000)
- Elaborato 3.4. - Carta delle pericolosità geologiche (1:2.000)
- Elaborato 3.5. - Carta delle pericolosità geologiche (1:2.000)
- Relazione Geomorfologica
- Indagini Geognostiche

Art. 3 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso interventi diretti ed attraverso strumenti urbanistici preventivi.

Gli interventi edilizi diretti sono soggetti a:

- concessione edilizia, semplice o convenzionata;
- autorizzazione;
- relazione che asseveri le opere da compiere (art. 26 L. 47/85);
- denuncia inizio attività (L. 662/1996).

Gli strumenti urbanistici preventivi sono:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.), di cui all'art.13 della L.1150 del 17/8/42 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani di Lottizzazione convenzionata (P.diL.), di iniziativa privata o d'ufficio, di cui all'art.8 della L.765 del 6/8/67 e successive integrazioni e modificazioni;

- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167 del 18/4/1962 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art.27 della L.865 del 22/10/71;
- Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.28 della L.457 del 5/8/78 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli strumenti urbanistici preventivi sono obbligatori in alcune zone del territorio comunale come indicato nelle successive norme di attuazione e nei corrispondenti elaborati grafici. In tali zone il rilascio di concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Art. 4 - Costruzioni preesistenti e norme di zona

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono sottoposte alle successive norme di zona sia per quanto riguarda la destinazione d'uso che per quanto riguarda criteri e modalità di intervento. Sono considerati conformi alle norme della variante gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona, e con una consistenza in volume e superficie utile minore o uguale a quella prevista da tali norme. Gli edifici in totale contrasto con le norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (SU) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona. Possono in ogni caso essere consentiti, anche in assenza degli interventi di adeguamento, di cui al comma precedente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona o specifiche discipline particolareggiate in vigore. Tali opere sono consentite anche per le costruzioni esistenti entro gli ambiti delimitati da intervento urbanistico preventivo, anche in pendenza della formazione ed approvazione dello stesso, purché a destinazione d'uso degli edifici interessati risulti conforme alle prescrizioni di zona o tale divenga in seguito agli interventi proposti. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione di uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Il P.R.G. determina, tramite le presenti Norme e gli altri elaborati, tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sul suolo, del soprasuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sulle esecuzioni delle attività stesse. Ai fini delle presenti Norme si definiscono le seguenti principali destinazioni d'uso relativamente alle nuove edificazioni nonché alla modifica di quelle esistenti.

Destinazione d'uso residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza. Oltre alle civili abitazioni rientrano nell'edilizia residenziale:

1. gli alloggi di servizio e, in genere, gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, etc., ed i relativi spazi di pertinenza;
2. gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case-albergo, etc., ed i relativi spazi di pertinenza. L'utilizzo parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce

variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda totale.

Destinazione d'uso industriale

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazione d'uso artigianale

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali Comune di Polistena - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazione d'uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i motel, nonché gli insediamenti turistici di cui alla L.R. 13/1985 e successive modificazioni o integrazioni.

Destinazione d'uso commerciale

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici ed i locali, con relativi accessori e spazi di pertinenza, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio. Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

1. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi turistici);
2. i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
3. le autorimesse di uso pubblico;
4. i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
5. i locali per le cure fisiche;
6. i locali per i giochi;
7. le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici, di analisi e simili;
8. gli studi professionali;
9. le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto, di spedizione, pubblicitarie, bancarie, etc.);
10. i locali per attività artistiche, culturali, sociali;
11. gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
12. gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
13. gli impianti sportivi e ricreativi;
14. le scuole private di qualsiasi tipo;
15. ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale.

Destinazione d'uso direzionale

Si intendono ad uso direzionale gli edifici, o parti di edificio, ed i relativi spazi di pertinenza destinati a:

1. sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
2. uffici pubblici.

Destinazione d'uso rurale

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi di pertinenza destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente, comprese le residenze in funzione della coltivazione del fondo.

All'interno delle zone a destinazione residenziale è consentito, a meno di indicazioni specifiche per singole zone, di integrare la destinazione residenziale con le attività di servizio complementari di cui all'art. 31 delle presenti Norme. Ciò a condizione che venga assicurata la dotazione di congrue aree di parcheggio, dimensionate sulla base della legislazione vigente e delle presenti Norme. Nelle zone residenziali sono comunque escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle destinazioni che comportano rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonte di inquinamento o richiedano opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all'uso residenziale.

Le parti di edificio con destinazioni d'uso non abitabili (garage, cabine idriche, porticati, volumi tecnici, sottotetti, etc.), nonché le aree non coperte di pertinenza della costruzione ed i parcheggi, devono essere vincolati alle destinazioni suddette mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti al presente articolo l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli, per analogia, a quelli indicati.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

1. le strade di viabilità secondaria;
2. gli spazi di sosta e parcheggio;
3. le fognature;
4. la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
5. la pubblica illuminazione;
6. il verde pubblico attrezzato di quartiere.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

1. gli asili nido e le scuole materne;
2. le scuole dell'obbligo;
3. i mercati di quartiere;
4. le delegazioni comunali;

5. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
6. il verde pubblico di interesse generale ed il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
7. i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 8 - Parcheggi privati

In tutte le zone, nelle aree di pertinenza delle nuove edificazioni, devono essere riservati, ai sensi della L. 122/89, spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 10,00 di volume costruito. Tali quantità sono da considerarsi in aggiunta alle dotazioni per spazi di parcheggio pubblico di cui agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale devono essere reperiti ulteriori spazi di parcheggio, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti Norme.

Art. 9 - Indici urbanistici ed edilizi

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e negli elaborati grafici allegati sono completate da indici numerici, urbanistici ed edilizi, atti ad individuare le quantità edificabili e a definire meglio i caratteri delle opere realizzabili.

Art. 10 - Superficie territoriale (St)

Misura in mq la superficie complessiva dell'area di intervento urbanistico considerata (zona, ambito).

Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf)

Misura in mq la porzione di superficie dell'area di intervento urbanistico sulla quale è consentita l'edificazione; essa si ricava dalla superficie territoriale, sottraendo da questa le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; l'unità minima in cui la superficie fondiaria è suddivisibile è il lotto edificabile; eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi di uso pubblico esistenti, non previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario originario.

Art. 12 - Superficie coperta (Sc)

Misura in mq la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali; fatta eccezione per: le strutture aggettanti con luce libera non superiore a ml 1,50; le scale esterne a giorno; le cornici; le pensiline; i porticati esterni, purché questi ultimi non superino il 25% della superficie coperta dell'edificio.

Art. 13 - Rapporto di utilizzazione territoriale (Rut)

Misura in mq/mq la percentuale di superficie territoriale occupata dalla superficie coperta (Sc/St).

Art. 14 - Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf)

Misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

Art. 15 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

Art. 16 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

Art. 17 - Superficie utile lorda (Sul)

Misura in mq la superficie risultante dalla somma delle superfici (calcolate al lordo degli elementi perimetrali) dei singoli piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione.

Art. 18 - Altezza degli edifici (H)

Le altezze delle fronti degli edifici non devono superare le altezze massime assolute di cui all'art. 8 del D.M. 1444/68, salvo deroghe per gli edifici ed impianti di uso pubblico, da concedersi nel rispetto delle Leggi e procedure vigenti. Le altezze dei fronti degli edifici non devono superare le altezze massime fissate per ciascuna zona o sottozona e sono determinate secondo le specificazioni riportate nei successivi articoli. Le altezze vengono calcolate, per ciascuna facciata dell'edificio, partendo dal calpestio del marciapiede o del terreno antistante la facciata stessa, a sistemazione avvenuta, come da progetto approvato. Non vengono prese in considerazione, a tal fine, eventuali rampe di accesso a garage seminterrati o interrati, purché di larghezza non superiore a mt. 4,50. Nel caso di edifici con copertura piana, le altezze vanno misurate all'estradosso del solaio di copertura, con la sola eccezione dei volumi tecnici, strettamente indispensabili, a servizio dell'edificio (cabine idriche, stenditoi, extracorsa ascensori). Nel caso di edifici con copertura inclinata, con pendenza non superiore al 35%, le altezze vanno misurate in corrispondenza della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura ed il piano della facciata. Nel caso di edifici con copertura inclinata, con pendenza superiore al 35%, le altezze vanno misurate facendo la media tra l'altezza al punto più basso, valutata nel modo sopra descritto, e l'altezza al punto più alto.

Art. 19 - Volume degli edifici (V)

Il volume degli edifici, ai fini del calcolo della effettiva possibilità edificatoria, va conteggiato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, calcolata come indicato all'art. 17 delle presenti Norme (maggiorata delle superfici di quegli elementi esclusi dal calcolo della superficie lorda per la parte eccedente una quantità pari alla superficie coperta dell'edificio calcolata come indicato all'art. 12 delle presenti Norme) per l'altezza relativa al piano stesso. L'altezza va misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o, nel caso dell'ultimo piano abitabile, tra la quota del piano di calpestio e quella dell'estradosso del solaio di copertura;

qualora tale solaio sia inclinato andrà considerata l'altezza media. Sono esclusi dal calcolo dei volumi i seguenti elementi:

- i porticati e simili, nella misura precedentemente indicata, con superficie inferiore al 25% della superficie coperta dell'edificio;
- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, con altezza media inferiore a mt 1,40 ed altezza massima inferiore a mt 2,20; qualora detti ambienti non rispondano alle condizioni predette, il loro volume andrà interamente conteggiato;
- i volumi interrati o seminterrati (emergenti dal piano del terreno, a sistemazione avvenuta, per non oltre mt 1,00), ove destinati ad usi non residenziali e per i quali comunque non si preveda la sosta prolungata delle persone;
- i volumi tecnici a servizio dell'edificio (cabine idriche, stenditoi, extracorsa di ascensori e montacarichi, torrini e scale di uso condominiale), nei limiti massimi complessivi del 10% del volume totale edificabile.

Qualsiasi costruzione situata su un terreno in pendio non può sviluppare un volume edificabile maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante. Eventuali volumi esistenti all'interno di un'area edificabile sono da conteggiarsi nel calcolo della cubatura realizzabile, conseguentemente la nuova edificazione dovrà essere uguale alla differenza tra il volume ammesso per la zona ed il volume esistente. In relazione alla edificazione e concessa la modificazione del piano del terreno esistente. Muri di contenimento del terreno possono essere realizzati in cemento solamente se di altezza inferiore a mt 2,00; in caso di altezza superiore, tali opere devono essere realizzate con profili del terreno e modalità tecnologiche che permettano l'inerbimento delle superfici a vista.

Art. 20 - Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade

Tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per gli edifici ricadenti nelle zone di espansione e comunque prescritta una distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. "Ove espressamente indicato dalle Norme è consentita l'edificazione in aderenza di pareti senza finestrate. In tal caso occorre presentare un progetto unitario tra proprietari interessati. La costruzione in aderenza è consentita anche nel caso di lotti liberi interclusi in zone di completamento. In questa evenienza il consenso dei proprietari confinanti è necessario solo nel caso di muri in comune, sempre che tale condizione non ricorresse anche in precedenza. Nel caso di lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, posti a distanza inferiore alla minima consentita, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. La distanza di ogni singolo fabbricato dal confine deve essere tale da non compromettere le norme relative alla distanza tra edifici o i diritti dei confinanti:

- nel caso di lotti contigui aventi la stessa destinazione, la distanza degli edifici dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà della minima distanza consentita tra gli edifici;
- nel caso di lotti contigui a destinazione diversa, la somma delle distanze degli edifici dal confine dovrà essere pari o superiore alla minima distanza consentita tra gli edifici; le distanze dal confine di ciascuno dei due edifici saranno proporzionali alla massima altezza consentita per ciascuno di essi;
- nel caso di lotti confinanti con zone non edificabili, la distanza degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della massima altezza consentita. Nelle aree residenziali di

nuova edificazione la distanza minima tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- mt 3,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a mt 9,00;
- mt 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 9,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Le distanze tra edifici vanno misurate in corrispondenza della misura orizzontale minima, al netto di balconi, porticati e simili.

Art. 21 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali

Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente, riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità. Per quanto riguarda in particolare la legislazione nazionale, per le opere e gli edifici pubblici vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti, nonché di cui alle eventuali integrazioni e modificazioni degli stessi:

- Legge 30/03/1971, N.118, art.27 (barriere architettoniche e trasporti pubblici).
- 27/04/1978, N.384 (regolamento di attuazione dell'art.27 della L. 30/03/1971, N.118).
- Legge 28/02/1986, N.41, art.32, comma 20, la quale, tra l'altro, sancisce che: "Non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del D.P.R. 27/04/1978, N.384" e "non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo Decreto".

Per le opere e gli edifici privati residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti, nonché di cui alle eventuali integrazioni e modificazioni degli stessi:

- Legge 09/01/1989, N.13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
- Lavori Pubblici 14/06/1989, N.236 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica).
- Legge 28/02/1986, N.41, art.32, in particolare per quanto riguarda i progetti privati da realizzare con contributi o agevolazioni da parte dello Stato o di altri Enti pubblici.
- Legge 05/02/1992, N.104, art.24.

Art. 22 - Rilascio e validità delle concessioni

La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico. In caso di mancato ritiro, entro sei mesi, la concessione si intende decaduta. Il rilascio della concessione fa salvi i diritti di terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia. Il titolare della concessione, il progettista, il

direttore dei lavori e la ditta appaltatrice, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle Norme generali che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione. La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce. Il termine di cui sopra può essere prorogato una sola volta, e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario. La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 23 - Tutela del verde urbano

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato. Ove possibile e necessario prevedere il rispetto delle piante di alto fusto esistenti; inoltre, qualora si proceda alla messa a dimora ex novo di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 60% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante.

Art. 24 - Prescrizioni generali di carattere geologico e geomorfologico

1. Per le particolari condizioni geologico - tecniche del territorio e per la sua elevata sismicità, le indicazioni di ordine generale contenute negli elaborati geologici di Piano, sono da ritenersi insufficienti a definire con valenza tecnica specifica le condizioni litostratigrafiche, strutturali, idrogeologiche e geotecniche dei singoli siti; anche nei casi in cui è stato possibile fare riferimento a sondaggi, il loro utilizzo è stato finalizzato a una migliore individuazione delle problematiche generali delle ristrette aree in cui le indagini sono state realizzate. Per ogni singolo intervento saranno perciò da effettuare indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche, che dovranno far parte integrante del progetto già in fase di richiesta della concessione edilizia.
2. Per gli interventi in aree stabili, per le quali è stata riconosciuta la compatibilità edilizia, in presenza di incidenze geologiche generalmente moderate e geotecniche mutevoli e talora di grande rilievo, sono da ritenersi sufficienti ma indispensabili le indagini di cui al punto 1.
3. Nelle aree edificate con elevata vulnerabilità sismica sono possibili interventi di recupero geostatico e di adeguamento sismico delle strutture nelle misure che studi geologico - tecnici specifici e verifiche progettuali dimostreranno necessarie.
4. Per le aree ricadenti in zone con propensione al dissesto bassa o moderata l'edificazione è possibile ma sono da prevenire interventi di recupero geostatico e/o di prevenzione idrogeologica. I progetti per singoli interventi, devono farsi carico dell'adeguamento geostatico del sito, per ambiti di influenza. Ogni intervento di trasformazione urbanistica programmato in queste zone, deve essere assoggettato a verifica geologica e geotecnica. In tali casi, gli elaborati progettuali dovranno illustrare le modalità d'uso e gli interventi

preventivati per conseguire o garantire il mantenimento delle necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza.

5. Per le aree ricadenti in zone classificate con propensione al dissesto elevata o molto elevata, o comunque in ambiti di influenza di tali zone, sono da preventivare interventi di recupero geostatico e di sistemazione geomorfologica. L'utilizzazione per fini edilizi di tale zona è di norma vietata.

Nei casi in cui ragioni eccezionali e particolari giustifichino la rimozione del vincolo (singoli interventi di particolare valenza, recupero di edificato esistente, recupero paesaggistico e funzionale dei siti), ogni intervento è rigorosamente da subordinare ad un preventivo o contestuale intervento per il conseguimento delle necessarie garanzie di stabilità e sicurezza. In tali casi il progetto dovrà dimostrare attraverso i necessari elaborati e attraverso i prescritti studi geologico-tecnici, l'adeguatezza degli interventi previsti per determinare le necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza del sito impegnato e delle rispettive aree di influenza, per non indurre instabilizzazioni nelle aree vicine, e per non alterarne le condizioni di sicurezza.

6. Nelle aree soggette ad esondazione l'edificazione è da sconsigliare. Ove ricorrano necessità di realizzare nuove costruzioni è necessario dimostrare con studi geologici e idrologici le condizioni di fattibilità e il progetto dovrà illustrare quali sono le misure e gli accorgimenti previsti per la prevenzione dei danni.
7. Nelle aree stabilmente o periodicamente occupate dalle acque fluviali l'edificazione è vietata.
8. Fatte salve le altre norme vigenti in materia, ogni captazione di acque sotterranee dovrà essere preceduta da specifici studi idrologici che determinino le caratteristiche degli acquiferi e la compatibilità del prelievo in relazione con il bilancio idrogeologico, onde evitare il depauperamento della risorsa.

Art. 25 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree con propensione al dissesto moderata o bassa e per le aree soggette ad esondazione

In tali aree l'edificazione è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico, geotecnico ed idrogeologico condotto in sito e opportunamente documentato, in relazione a quanto prescritto nel D.M. 11-03-1988 recante le "norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione del collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione" e alla realizzazione delle opere di sostegno ove necessario. Gli studi geologici, geotecnici ed idrogeologici estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previste in appositi elaborati progettuali, redatti dall'Ente interessato. Tali progetti di Piano dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile competente, a norma della L. 2-2-1974, N°64 art. 13 e della L.R. 11-7-1994, N°17, art.11, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle costruzioni da realizzare nel Piano in oggetto.

Art. 26 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree con propensione al dissesto molto elevata

E' vietata la utilizzazione delle aree le cui condizioni geomorfologiche e geolitologiche sono definite instabili. In relazione alle condizioni sopra indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, fognature, etc.) potranno essere eseguite previo il preventivo parere di cui alla L. 2-2-1974 N° 64 art.13 ed alla L.R. 11- 7-1994 N° 17 art.11. In tutti i casi è necessario che, tanto l'istruttoria delle pratiche dell'U.T.C., quanto il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, venga espresso dopo aver esperito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quelle di rischio geologico.

Art. 27 - Prescrizioni e vincoli di carattere generale

Recependo le indicazioni contenute nelle leggi vigenti, il Piano prescrive i seguenti vincoli di carattere generale, validi su tutto il territorio comunale, a meno di esplicita diversa indicazione per alcune condizioni specifiche.

Aree di tutela delle zone di particolare interesse ambientale:

- ai sensi della L.N. n. 431/85 e della L.R. n. 23/90.

Aree di rispetto di sorgenti e pozzi di captazione:

- nessuna edificazione per un raggio di mt 50,00;
- garanzie contro l'inquinamento per un raggio di mt 200,00.

Aree di rispetto dai canali di deflusso delle acque.

Aree di rispetto stradale al di fuori del perimetro dei centri abitati:

- mt 60,00 per strade di tipo A;
- mt 40,00 per strade di tipo B;
- mt 30,00 per strade di tipo C;
- mt 20,00 per strade di tipo D;

Aree di rispetto stradale all'interno del perimetro dei centri abitati (Zone Omogenee A e B):

- mt 25,00 per strade di tipo A;
- mt 20,00 per strade di tipo B;
- mt 10,00 per strade di tipo C;
- allineamento con edifici limitrofi per strade di tipo D.

Aree di rispetto dalla linea ferroviaria:

- mt 30,00 all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- mt 20,00 all'interno del perimetro dei centri abitati.

Aree di rispetto da reti infrastrutturali ed impianti speciali (metanodotti, elettrodotti, depositi ed impianti di oli minerali, distributori di carburanti, impianti di depurazione, etc.):

- sulla base delle leggi e dei regolamenti vigenti.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

Art. 28 – Suddivisione del Territorio Comunale in Spazi

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in Spazi:

- *Spazio Urbano*, comprendente i suoli attualmente urbanizzati, nonché quelli parzialmente investiti da fenomeni di urbanizzazione; esso è articolato in parti distinte per grado di definizione dell'assetto morfologico, tipologico e funzionale.
- *Spazio Extraurbano*, costituito dal territorio nel quale le azioni di trasformazione, connesse prevalentemente all'uso produttivo agricolo del suolo, non hanno determinato una organizzazione dello spazio con caratteristiche fisiche e d'uso proprie dell'insediamento urbano; esso è articolato in parti distinte per caratteri geomorfologici, ambientali e per i modi di relazione con le attività antropiche.

Tali Spazi fanno riferimento ai Sistemi individuati in fase preliminare ed ai relativi Ambiti, ed in particolare:

- Lo Spazio Urbano comprende il Sistema Urbano e quelle parti del Sistema Periurbano considerate organiche alla funzione insediativa.
- Lo Spazio Extraurbano comprende il Sistema Agrario, il Sistema Naturalistico e quelle parti del Sistema Periurbano considerate non organiche alla funzione insediativa.

Art. 29 - Suddivisione del territorio comunale in Zone

Il P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in Zone, in riferimento all'art. 2 del D.M. 1444 del 02/04/1968, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:

- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale;
- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche;
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze ambientali.

Art. 30 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso attribuite alle zone omogenee nei seguenti articoli ed aventi carattere vincolante, sono ammesse nelle stesse le attività integrative o complementari al carattere prevalente della zona e le funzioni di servizio attinenti alle destinazioni principali. Eventuali attività non espressamente indicate nelle singole norme di zona potranno essere assimilate per analogia. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali e strutture aventi destinazione d'uso congruente. Le destinazioni d'uso fanno parte degli elementi di valutazione per il rilascio della concessione edilizia. L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente se i locali stessi non presentano i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali; pertanto, al cessare

dell'attività, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non risultano idonei.

Art. 31 - Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari

Vengono classificate come attività di servizio complementari alle funzioni residenziali tutte quelle attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che presentano carattere prevalentemente commerciale (1), prevalentemente artigianale di servizio (2), misto (3), direzionale (4); ed in modo specifico:

1. negozi e punti vendita al dettaglio; farmacie; chioschi; etc.
2. servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchieri; barbieri; istituti di bellezza; lavanderie e stirerie; ambulatori; officine (carrozziere, elettrauto, gommista); idraulici; elettricisti; restauratori; rilegatorie; copisterie; etc.
3. caffè; bar; pasticcerie; panetterie; gelaterie; pizzerie; tavole calde; ristoranti; piccole attività ricettive (pensioni, piccoli alberghi); etc.
4. uffici di quartiere; sedi locali di partiti politici; associazioni sindacali; associazioni artigianali; uffici postali; agenzie di assicurazione; agenzie bancarie; uffici privati; etc. Sono comunque escluse quelle attività complementari che risultano incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle attività che comportano rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonte di inquinamento o richiedano opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all'uso residenziale. Le attività complementari alla funzione residenziale, di cui al presente articolo, sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Sul consentita dalle rispettive Norme di zona.

Per tutte le attività complementari il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza, dimensionata in base alla legislazione vigente ed alle presenti Norme.

Art. 32 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo A le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, e come tali vengono individuate dalle tavole di progetto del P.R.G.

Il P.R.G. suddivide la zona in due sottozone, di cui ai seguenti artt. 33 e 34: la zona omogenea A1 - ambito urbano storico di conservazione e trasformazione conservativa; la zona omogenea A2 - ambito urbano storico di ristrutturazione.

Obiettivo di fondo per questi ambiti è la riqualificazione e il recupero morfologico - funzionale da perseguirsi mediante interventi sia di restauro e risanamento conservativo che di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti all'interno del perimetro della zona A, siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono differenziati nelle categorie di intervento, specificate secondo le indicazioni di cui all'art.31 della legge 457/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione) come di seguito specificate.

A1 - Interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti opere di:

- riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienico sanitari, quali:
 - pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni;
- recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali o delle tinte o delle tecnologie originarie;
- rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte e delle tecnologie originarie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per tali impianti;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni. L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e la singola unità immobiliare (appartamenti, negozi, etc.). tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

A2 - Interventi di manutenzione straordinaria sono quelli rivolti a:

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

A3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a:

- conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi si specificano nelle categorie seguenti:

Restauro, quando l'intervento riguardi edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione ed al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, dovrà salvaguardarne le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi svolte, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Gli interventi di restauro comprendono:

- il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino delle parti alterate; il restauro od il ripristino dei fronti esterni ed interni, senza praticare nuove aperture; il ripristino di aperture e consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci; il restauro o il ripristino degli ambienti interni; il ripristino o la ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni;

- il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, sia interne che esterne; solai a volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- la eliminazione delle superfetazioni, intendendo per tali qualsiasi manufatto, accatastato o meno, costruito successivamente all'edificio originario e privo di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ovvero che risulti incompatibile con l'organizzazione morfologica e con l'aspetto formale e/o strutturale dell'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni.

Risanamento conservativo, quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali del territorio o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi svolte in sede di formazione del piano, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detti interventi sono rivolti a conservare gli organismi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazione o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Gli interventi di risanamento conservativo comprendono:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro dei fronti esterni ed interni; parziali modifiche degli stessi ove non venga alterata l'unitarietà del progetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico, restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie; del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia esterne che interne; solai a volte; scale; tetto;
- la modificazione o l'eliminazione delle murature, nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- la eliminazione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni.

A4 - Interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi di cui non sia riconoscibile e/o significativo l'impianto tipologico (pur essendo organici o comunque compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano), mediante l'insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere oltre l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, il ripristino, la sostituzione o la modifica degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, la realizzazione di nuovi elementi, la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali ed il rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali.

A5 – Interventi di **demolizione senza ricostruzione** riguardano i manufatti che, essendo privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, abbiano occupato aree scoperte o spazi liberi interni od esterni che, nella struttura del tessuto urbanistico-edilizio, rappresentino spazi vitali, o comunque il cui recupero si renda opportuno per il ripristino dei rapporti tra i volumi coperti e spazi liberi nelle relative caratteristiche dimensionali e formali.

A6 - Interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi consentono di trasformare il tessuto urbano, anche con il ridisegno dei corpi di fabbrica, degli isolati e del sistema viario; nell'ambito di essi non è comunque consentito alcun incremento di cubatura. Gli interventi stessi tendono a trasformare aree pubbliche o di uso pubblico attraverso la ridefinizione delle stesse dal punto di vista della giacitura e conformazione, con l'obiettivo di adeguarle a norme di tutela paesistica e di consentire il reperimento di superfici da destinare a parcheggi ed a verde pubblico.

In attesa della redazione dei Piani di Recupero sono consentiti, mediante intervento diretto e per tutte le unità edilizie ricomprese nelle sottozone suddette, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, con vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

Sono anche consentiti, in caso di comprovata necessità derivante da problemi di salubrità, ed assentibili mediante concessione edilizia, gli interventi relativi al ripristino/integrazione o all'integrazione di coperture a tetto purché le stesse abbiano le seguenti caratteristiche:

- *ripristino/integrazione*: Il tetto conserva in ogni caso l'inclinazione ed il piano d'imposta originari. Costruttivamente, può essere con orditura grossa o minuta di legno o in laterizio armato. Per i fabbricati stilisticamente definiti: manto di copertura desunto da quello originario, sottogronda come l'originario, canali di lamiera di ferro zincato o di rame, pluviali di ferro zincato o di rame. Per i fabbricati stilisticamente non definiti: manto di copertura in coppi o in tegole di cemento di colore rosso o bruno, sottogronda di travetti e assito, canali e pluviali di lamiera di ferro zincato, di rame o di plastica a sezione circolare.
- *integrazione*: E' consentita unicamente per i fabbricati stilisticamente non definiti. Il piano d'imposta dovrà essere quello dell'estradosso dell'attuale copertura a terrazzo e l'inclinazione non potrà superare la pendenza massima del 35%. Il manto di copertura in coppi o in tegole di cemento di colore rosso o bruno, sottogronda di travetti e assito, canali e pluviali di lamiera di ferro zincato, di rame o di plastica a sezione circolare.

Tutti gli altri interventi sono subordinati all'esistenza di strumenti attuativi. I Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, potranno avere una dimensione minima costituita da un singolo intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici.

Con riferimento ai valori storici e ambientali degli edifici, in sede di strumenti attuativi, dovranno essere, anzitutto, individuate tre sottocategorie di organismi edilizi:

1. organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formale tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica; per detti organismi saranno ammesse soltanto destinazioni uguali o analoghe, nelle loro espressioni spaziali e distributive, a quelle originarie e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.
2. organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche; per essi, oltre a quanto previsto nella precedente sottocategoria, saranno ammessi interventi di risanamento conservativo e parziale ristrutturazione, correlati all'entità delle preesistenze, anche al fine di recuperare l'unità tipologica.
3. organismi edilizi che sono stati totalmente modificati e trasformati; per essi saranno inoltre ammessi interventi di totale ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, purché compatibili con l'impianto urbanistico originario e con il contesto; interventi di demolizione senza ricostruzione, nel caso in cui gli stessi si rendano necessari al fine del recupero di spazi liberi all'interno del tessuto urbano della parte.

Gli strumenti attuativi, nei casi di compatibilità con le presenti Norme, potranno inoltre prevedere, fermi restando i vincoli statici ed igienico-sanitari, l'adeguamento dell'edificato esistente alle caratteristiche prevalenti dell'isolato mediante opere di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, nel rispetto degli attuali ingombri planimetrici e nel mantenimento delle aree attualmente destinate a verde privato.

In particolare è consentito che le unità edilizie ad un solo piano, se facenti parti di organismi edilizi multipiano, possano realizzare la sopraelevazione di un secondo piano ovvero essere demolite e ricostruite su due piani.

Per ciascuna delle due sottozone individuate il P.R.G., ai seguenti artt. 33 e 34, detta criteri guida generali per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 33 - Spazio Urbano - Zona omogenea A1 - Ambito storico di conservazione e trasformazione conservativa

Il Piano di Recupero di questa *parte urbana* dovrà essere volto essenzialmente alla conservazione dei caratteri morfologici e tipologici che strutturano l'ambito, nonché alla riqualificazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, permettendo ove possibile un certo grado di trasformabilità del costruito pur nel mantenimento degli elementi caratterizzanti i tipi edilizi.

Art. 34 - Spazio Urbano - Zona omogenea A2 - Ambito storico di ristrutturazione

Il Piano di Recupero di questa *parte urbana* dovrà essere basato sulla *ristrutturazione* sia edilizia che urbanistica, che permetta una nuova fruibilità ed agibilità degli spazi e dei contenitori, pur nel rispetto della morfologia di strutturazione dell'impianto urbano.

Art. 35 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale

Sono classificate dal P.R.G. come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed a prevalente destinazione residenziale. Per tali zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed al recupero delle strutture edificate, destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio complementari alla residenza, per come definite all'art.31 delle presenti Norme Tecniche. Gli interventi ammessi in tali zone sono inoltre rivolti all'adeguamento volumetrico delle strutture esistenti ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, ai fini del completamento del tessuto residenziale esistente. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo le modalità e prescrizioni di cui ai seguenti articoli. Il P.R.G. suddivide la zona in quattro sottozone, di cui ai seguenti artt. 36, 37, 38, e 39: la zona omogenea B1 - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa e completamento; la zona omogenea B2 - ambito urbano consolidato di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare; la zona omogenea B3 - ambito urbano parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento; la zona omogenea B4 - ambito urbano di ristrutturazione e completamento da assoggettare a PdR -L47/85 e successive integrazioni. Eventuali porzioni di aree ricadenti in zone B e soggette a vincolo di inedificabilità per caratteristiche geomorfologiche potranno essere computate ai fini della determinazione della cubatura realizzabile.

Art. 36- Spazio Urbano - Zona omogenea B1 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento

In tale zona omogenea sono consentiti i seguenti interventi:

1. E' consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, purché la loro altezza netta non superi i mt 2,20 e la superficie coperta non superi il **10%** di quella coperta al suolo.
2. E' consentita l'integrazione di coperture a tetto purché le stesse abbiano le seguenti caratteristiche:
 - il piano d'imposta dovrà essere quello dell'estradosso dell'attuale copertura a terrazzo;
 - l'inclinazione non potrà superare la pendenza massima del 35%.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui al precedente art. 32.
4. Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. I progetti relativi agli interventi di cui al presente punto 4) dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento dell'edificio ricostruito nel tessuto edilizio circostante e dovranno essere corredati degli elaborati grafici e della documentazione fotografica

necessari per illustrare tale inserimento. Le demolizioni e ricostruzioni condotte per i singoli edifici, dovranno però rispettare (ai sensi dell'art.7 del D.M. 2 aprile 1968, N.1444) un indice di fabbricabilità fondiario soggetto ai seguenti limiti:

- per edifici il cui preesistente indice fondiario è inferiore a 6 mc/mq e consentito riedificare con indice pari a quello preesistente;
- per edifici il cui preesistente indice fondiario è compreso tra 6 e 9 mc/mq e consentito riedificare con indice pari a 7,5 mc/mq;
- per edifici il cui preesistente indice fondiario è superiore a 9 mc/mq e consentito riedificare con una riduzione del **20%** dell'indice fondiario preesistente.

In ogni caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici, questi dovranno conservare l'attuale posizione, non oltrepassare i limiti massimi dell'ingombro planimetrico preesistente, non superare l'altezza massima degli edifici circostanti e rispettare gli allineamenti esistenti. Dovranno essere altresì conservati gli eventuali spazi interni ed esterni attualmente sistemati a verde.

5. Sono consentiti interventi di adeguamento dell'edificato esistente alle caratteristiche prevalenti, sulla base dei seguenti criteri:
 - dovranno essere rispettati gli allineamenti lungo le strade;
 - le unità edilizie ad un solo piano, se facenti parti di organismi edilizi multipiano, potranno, nel rispetto dei vincoli di tipo statico ed igienico-sanitario, realizzare la sopraelevazione di un secondo piano ovvero essere demolite e ricostruite su due piani.
 - tutti gli edifici potranno integrare l'edificazione con la realizzazione di garages interrati o fuori terra, nel rispetto delle specifiche leggi vigenti.
6. Sono inoltre consentiti gli interventi di completamento edilizio della aree attualmente non edificate, mediante il rilascio di concessione diretta ed alle seguenti condizioni:
 - If pari a 2,8 mc/mq;
 - h max pari a mt 10,50;
 - distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle presenti Norme.
7. Gli interventi di completamento edilizio di lotti facenti parte di Piani di Lottizzazione approvati e ricadenti, nel presente PRG, in zona omogenea B1, potranno essere realizzati secondo i parametri e gli indici urbanistici previsti dai Piani suddetti.

Art. 37 - Spazio Urbano - Zona omogenea B2 - Ambito consolidato di trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare

Comprende le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, nonché al completamento di lotti ineditati secondo quanto previsto nei Piani (PEEP) stessi. Per tali complessi è confermata la validità dei Piani di Zona approvati ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni. Alla scadenza dei Piani di Zona vigenti dovrà essere applicata la seguente disciplina. In assenza di un nuovo strumento urbanistico esecutivo sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di cui ai punti 1) e 3) del precedente art. 36;
- l'edificazione dei lotti di completamento secondo le indicazioni del Piano di Zona vigente;

- la realizzazione della eventuale cubatura prevista dai Piani di Zona e non realizzata, anche mediante l'individuazione all'interno dell'area di nuovi lotti edificabili, comunque nel rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prevista dallo strumento attuativo.

I nuovi strumenti attuativi possono prevedere diverse forme di intervento, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti di una quantità maggiore del **10%** di quelle attuali e di seguire le indicazioni specifiche (che dovranno essere fornite dal Piano Attuativo) in merito all'uso di materiali, alle reti infrastrutturali ed agli interventi sulle aree di uso pubblico. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso deve essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai piani terreni, destinazioni d'uso

relative a servizi, pubblici e privati, purché sia garantita la dotazione minima di parcheggi a norma di legge.

Art. 38 - Spazio Urbano - Zona omogenea B3 - Ambito parzialmente consolidato di riqualificazione e completamento

In tale zona sono consentiti tutti gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del precedente art. 36. E' inoltre consentito il completamento edilizio, mediante il rilascio di concessione diretta accompagnata da atto d'obbligo, delle aree attualmente non edificate, alle seguenti condizioni:

- lotto minimo pari a mq 200;
- If pari a 2,50 mc/mq;
- h max pari a mt 10,50;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle presenti Norme.

Gli interventi di completamento edilizio di lotti facenti parte di Piani di Lottizzazione approvati e ricadenti, nel presente PRG, in zona omogenea B3, potranno essere realizzati secondo i parametri e gli indici urbanistici previsti dai Piani suddetti.

Art. 39 - Spazio Urbano - Zona omogenea B4 - Ambito di ristrutturazione e completamento da assoggettare a PdR - L47/85 e successive integrazioni

In tale zona, caratterizzata dalla presenza di edilizia abusiva, gli interventi si attuano attraverso Piani di Recupero ai sensi della L.47/85 e successive integrazioni. Detti strumenti attuativi dovranno essere mirati alla ristrutturazione urbanistica mediante l'inserimento delle necessarie aree per attrezzature e servizi e l'eventuale completamento dell'edificato. In assenza dei suddetti strumenti attuativi gli unici interventi consentiti nella zona, e unicamente per gli edifici condonati, sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali interventi di completamento edilizio di lotti facenti parte di Piani di Lottizzazione approvati e ricadenti, nel presente PRG, in zona omogenea B4, potranno essere realizzati secondo i parametri e gli indici urbanistici previsti dai Piani suddetti. Unicamente per le zone omogenee B4 ricomprese tra la circonvallazione, la Via Marx, la strada per Cittanova, e la viabilità di Piano che congiunge queste ultime due, se entro due anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. l'Amministrazione Comunale non avrà avviato le procedure per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi (PdR) e non esista rispetto a questi almeno una delibera di approvazione degli indirizzi generali e delle scelte prioritarie di azionamento, il completamento delle suddette zone potrà avvenire

mediante concessione diretta accompagnata da atto d'obbligo nel quale i concessionari si impegnano a cedere gratuitamente al Comune una porzione unitaria di area, ove possibile confinante con la viabilità esistente, pari al **20%** della superficie del lotto, da destinare all'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici; o eventualmente alla monetizzazione della stessa.

I parametri e gli indici urbanistici da utilizzarsi in tale zona saranno i seguenti:

- lotto minimo pari a mq 500;
- If pari a 2,00 mc/mq;
- h max pari a mt 10,50;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle NTA.

Art. 40 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali o all'integrazione di quelli esistenti, previsti dal P.R.G.

In tali zone è ammesso esclusivamente l'insediamento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio ad esse complementari secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente art. 31.

Il P.R.G. suddivide la zona in tre sottozone, di cui ai seguenti artt. 40, 41 e 42:

- la zona omogenea C1 - ambito urbano di espansione residenziale;
- la zona omogenea C2 - ambito urbano di espansione residenziale di edilizia economica e popolare;
- la zona omogenea C3 - ambito urbano di espansione residenziale e commerciale.

Le cubature di eventuali edifici preesistenti all'interno delle zone omogenee di tipo C, ed i relativi lotti fondiari di pertinenza, vanno sottratte dal computo della cubatura realizzabile. Per gli edifici preesistenti all'interno delle zone omogenee di tipo C è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali anche se superiori agli indici stabiliti dalle presenti Norme, e ciò anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione. Eventuali porzioni di aree ricadenti in zone C e soggette a vincolo di inedificabilità per caratteristiche geomorfologiche potranno essere computate ai fini della determinazione della cubatura realizzabile.

Art. 41- Spazio Urbano - Zona omogenea C1 - Ambito di espansione residenziale

Nella zona omogenea C1, viste le modeste pezzature assegnate alle aree minime da lottizzare, si prescrive la predisposizione, da parte del Comune, di un piano generale di utilizzo per gli interi singoli comparti prima che vengano autorizzati i piani attuativi rispetto ai quali la realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel modo seguente:

1. per lotti con dimensione maggiore o uguale a mq 3.000 il P.R. G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo e nei modi di seguito prescritti:
 - elaborazione di strumento urbanistico attuativo, attraverso il quale vengono precisate le aree di pertinenza degli interventi privati e quelle da cedere al Comune per la dotazione degli standard urbanistici;

- stipula di Convenzione, tra Comune e privati, attraverso la quale vengono fissati gli impegni economici e temporali per le diverse operazioni (cessione di aree per usi pubblici, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, modalità di attuazione degli interventi edificatori, etc.);

Le previsioni di zona si attuano secondo i criteri di cui al precedente art. 40, sulla base delle seguenti norme:

- cessione gratuita al Comune di una porzione unitaria di area pari al 20% della superficie del lotto, confinante con strade e/o aree pubbliche esistenti, da destinare all'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici;
 - dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano Attuativo pari a mq 3.000;
 - indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
 - altezza massima pari a mt 10,50;
 - distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle presenti Norme.
2. per lotti con superficie inferiore a mq 3,000 il P.R.G. si attua mediante intervento diretto e nei modi di seguito prescritti:
- elaborazione di progetto unitario, attraverso il quale vengono precisate le aree di pertinenza degli interventi privati e quelle da cedere al Comune per la dotazione degli standard urbanistici;
 - stipula di Convenzione, tra Comune e privati, attraverso la quale vengono fissati gli impegni economici e temporali per le diverse operazioni (cessione di aree per usi pubblici, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, eventuale monetizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, modalità di attuazione degli interventi edificatori, etc.);

Le previsioni di zona si attuano secondo i criteri di cui al precedente art. 40, sulla base delle seguenti norme:

- realizzazione da parte dei privati di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o eventuale monetizzazione delle stesse; Comune di Polistena - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano Attuativo pari a mq 1000;
- indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq;
- altezza massima pari a mt 10,50;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle presenti Norme.

Nel caso di lotti di dimensioni minori di quelle prescritte al punto 2, i proprietari, qualora non riuscissero a consorziarsi con i proprietari dei lotti confinanti al fine del raggiungimento del previsto lotto minimo, potranno inoltrare un'istanza, comprovante le suddette circostanze, al Consiglio Comunale il quale, valutate le singole situazioni, nonché quanto previsto nel suddetto piano di utilizzo, potrà deliberare l'attuazione delle previsioni di cui alle NTA del PRG derogando rispetto a quanto prescritto riguardo alla superficie minima del lotto di intervento.

Le strade di Piano confinanti con le zone C1, dovranno essere realizzate a carico dei lottizzanti, sia essi singoli che consociati, contestualmente alla realizzazione della lottizzazione, concordando con il Comune gli interventi inerenti la loro utilizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria, quali, strade della larghezza non inferiore a 10,00 mt, marciapiedi, impianti a rete, ed illuminazione pubblica, dovranno essere a totale carico della parte lottizzante, e una volta ultimate cedute gratuitamente al Comune ivi comprese le eventuali spese di esproprio.

I lottizzanti, potranno usufruire della cubatura scaturente dalla superficie effettiva occupata dalla suddetta strada di piano prevista e utilizzata.

Di tale Norma si possono avvalere anche i proprietari di lotti edificabili ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo B1 e B3 assumendo gli stessi impegni di cui sopra e beneficiando delle stesse agevolazioni.¹

Art. 42 - Spazio Urbano - Zona omogenea C2 - Ambito di espansione residenziale di edilizia economica e popolare.

Nella Zona omogenea C2 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo costituito da Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), in applicazione della L. n° 167/1962 e successive modificazioni. I progetti urbanistici dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq, di cui non meno dell'80% con destinazione residenziale ed il rimanente con destinazioni non residenziali per utilizzazioni terziarie relative a servizi e attrezzature legate alle esigenze di livello locale.

Le altezze massime saranno fissate in sede di strumento attuativo.

Art. 43 - Spazio Urbano - Zona omogenea C3 - Ambito di espansione residenziale e commerciale

Nella Zona omogenea C3 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione). Questo dovrà essere redatto unitariamente per l'intera Zona Omogenea.

Del volume realizzabile non meno del **50%** dovrà avere destinazione residenziale mentre il rimanente destinazioni non residenziali, per utilizzazioni commerciali.

Nella zona omogenea C3 la realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel modo seguente:

- elaborazione di strumento urbanistico attuativo unitario, attraverso il quale vengono precisate le aree di pertinenza degli interventi privati e quelle da cedere al Comune per la dotazione degli standard urbanistici;
- stipula di Convenzione, tra Comune e privati, attraverso la quale vengono fissati gli impegni economici e temporali per le diverse operazioni (cessione di aree per usi pubblici, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, modalità di attuazione degli interventi edificatori, etc.);

Le previsioni di zona si attuano secondo i criteri di cui al precedente art. 40, sulla base delle seguenti norme:

- dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano Attuativo pari all'intera zona omogenea;

¹ Comma integrato dalla Delibera di C.C. n. 15 del 03.05.2004 - Decreto n. 22797 del 17.12.2004 del Dirigente del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria (precedentemente così recitava: "Le strade di Piano confinanti con le zone C1 dovranno essere realizzate a carico dei lottizzanti contestualmente alla realizzazione della lottizzazione.")

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,50 mc/mq;
- altezza massima pari a mt 20,00;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.20 delle presenti Norme.

Art. 44 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale industriale e commerciale

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone omogenee di tipo D le parti del territorio destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature per le attività artigianali industriali e commerciali. In tale zona sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti gli scarichi di acque reflue senza preventiva depurazione secondo le disposizioni vigenti. Il rilascio delle concessioni in tali zone è subordinato alla redazione di un Piano Esecutivo (P.I.P.) di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G. suddivide la zona in cinque sottozone, di cui ai seguenti artt. 45, 46, 47, 48 e 49:

- la zona omogenea D 1 – ambito urbano delle attrezzature artigianali e commerciali esistenti;
- la zona omogenea D2 - ambito urbano delle attrezzature industriali esistenti;
- la zona omogenea D3 – ambito urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto;
- la zona omogenea D4 - ambito urbano delle attrezzature commerciali di progetto;
- la zona omogenea D5 - ambito urbano delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto.

Art. 45 - Spazio Urbano - Zona omogenea D1 - Ambito delle attrezzature artigianali e commerciali esistenti

La zona omogenea D1 comprende attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D dello strumento urbanistico vigente e del quale il presente P.R.G. recepisce, per tale zona, le prescrizioni. Eventuali attrezzature artigianali e commerciali la cui esistenza, alla data di adozione del presente P.R.G., possa essere comprovata, anche se non riportate nelle allegate tavole di Piano, sono da considerarsi assimilabili alla zona omogenea D1.

In particolare le zone omogenee D1 individuate negli allegati grafici come zone omogenee D1a, potranno effettuare, mediante il rilascio di concessione diretta, i necessari interventi di completamento osservando i seguenti parametri ed indici:

- indice massimo di copertura pari al 60% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici mt 9,00, fatta eccezione per elementi singolari strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo o ad esigenze connesse ad attività speciali (silos, torri, etc.);
- recinzioni distaccate di almeno mt 5,00 dal filo stradale; la superficie risultante da tali distacchi dovrà essere destinata a percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi;
- distacco degli edifici dai confini non inferiore a mt 5,00;
- distacco tra pareti finestrate di edifici non inferiore a mt 10,00;
- cessione al Comune di aree, da destinare a verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20%.

Art. 46- Spazio Urbano - Zona omogenea D2 - Ambito delle attrezzature industriali esistenti

La zona omogenea D2 comprende attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D dello strumento urbanistico vigente nonché delle aree individuate in variante dal Piano per gli insediamenti produttivi. Di tali strumenti il presente P.R.G. recepisce, per tale zona, le seguenti prescrizioni:

- indice massimo di copertura pari a 60% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici mt 11,50, fatta eccezione per elementi singolari strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo o ad esigenze connesse ad attività speciali (silos, torri, etc.).

Art. 47 - Spazio Urbano - Zona omogenea D3 - Ambito delle attrezzature industriali e artigianali di progetto

Comprende le aree destinate ad attrezzature industriali e artigianali di nuovo insediamento.

Il rilascio delle Concessioni in tale zona è subordinato alla definizione di un Piano Esecutivo (PIP), di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti norme:

- dimensione minima di superficie da sottoporre a P.I.P mq 10.000;
- indice massimo di copertura pari al 60% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici mt 9,00, fatta eccezione per elementi singolari strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo o ad esigenze connesse ad attività speciali (silos, torri, etc.);
- recinzioni distaccate di almeno mt 5,00 dal filo stradale; la superficie risultante da tali distacchi dovrà essere destinata a percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi;
- distacco degli edifici dai confini non inferiore a mt 10,00;
- cessione al Comune di aree, da destinare a verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20%.

Art. 48 - Spazio Urbano - Zona omogenea D4 - Ambito delle attrezzature commerciali di progetto

Comprende le aree destinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso di nuovo insediamento. Il rilascio delle Concessioni in tale zona è subordinato alla definizione di un Piano Esecutivo (PIP), di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti norme:

- dimensione minima di superficie da sottoporre a P.I.P mq 10.000;
- indice massimo di copertura pari al 60% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici mt 9,00;
- recinzioni distaccate di almeno mt 5,00 dal filo stradale; la superficie risultante da tali distacchi dovrà essere destinata a percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi;
- distacco degli edifici dai confini non inferiore a mt 10,00;
- cessione al Comune di aree, da destinare a verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20%;
- lotto minimo pari a mq 5.000.

Art. 49 - Spazio Urbano - Zona omogenea D5 - Ambito delle attrezzature commerciali e turistiche di progetto

Comprende le aree destinate ad attrezzature commerciali e turistiche di nuovo insediamento. Il rilascio delle Concessioni in tale zona è subordinato alla definizione di un Piano Esecutivo (PIP), di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti norme:

- dimensione minima di superficie da sottoporre a P.I.P mq 10.000;
- indice massimo di copertura pari al 60% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici mt 9,00;
- recinzioni distaccate di almeno mt 5,00 dal filo stradale; la superficie risultante da tali distacchi dovrà essere destinata a percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi;
- distacco degli edifici dai confini non inferiore a mt 10,00;
- cessione al Comune di aree, da destinare a verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20%;
- lotto minimo pari a mq 5.000.

Art. 50 - Spazio Extraurbano - Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli

Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale, appartenenti al Sistema Agrario ovvero al Sistema Naturalistico, destinate all'esercizio di attività agricole, ovvero recuperabili a tali attività produttive, o comunque destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole. Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di tutelare e promuovere:

- il corretto utilizzo delle risorse fisiche del territorio;
- lo sviluppo, il rafforzamento e la riqualificazione delle unità tecnico-economiche e produttive proprie e connesse ad imprese singole o associate;
- la valorizzazione del patrimonio produttivo, edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la programmazione e lo sviluppo delle attività e dei servizi a diretto supporto della funzione produttiva primaria e dei suoi addetti;
- l'incentivazione e l'incremento di nuove tecniche e processi produttivi efficienti nel rispetto dell'ambiente e del territorio.

Interventi di nuova edificazione o trasformazione d'uso del suolo che siano in contrasto con l'attività agricola e con le finalità produttive del territorio agricolo ovvero con le finalità di tutela del paesaggio agrario sono da ritenersi incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole e pertanto non ammissibili. Conseguentemente il P.R.G. individua con apposita destinazione di zona le parti del territorio esclusivamente riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati, favorendo comunque al contempo il massimo recupero del patrimonio edificato esistente.

Art. 51 - Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole

Nelle zone agricole gli interventi di nuova costruzione o di nuovo impianto sono consentiti solo in quanto funzionali alla produzione agricola della zona e rispondenti alle necessità economiche e sociali degli operatori agricoli e si configurino come "interventi di miglioramento fondiario". Si

definiscono come tali tutte le operazioni che modificano l'assetto strutturale, la dimensione, l'organizzazione e la produttività del territorio agricolo e che eccedono le normali operazioni colturali. Sono pertanto da intendersi come nuovi interventi e perciò subordinati ad obiettivi di miglioramento fondiario, tutti quelli di effettivo nuovo impianto, nonché quelli di ampliamento delle strutture esistenti che eccedano le entità consentite dalle presenti norme per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle singole destinazioni. I nuovi interventi di carattere edilizio consentiti nelle zone agricole saranno esclusivamente quelli relativi a:

- A. - Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie, ai fini della conduzione del fondo, per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, e del proprio nucleo familiare.
- B. - Costruzione di fabbricati di servizio, attrezzature e infrastrutture, necessari al diretto svolgimento di attività aziendali, interaziendali ed associate, come:
 - depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
 - rimesse per macchine agricole;
 - ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale come di seguito definiti: sono classificabili come allevamenti di tipo aziendale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni alimentari costituite per almeno il 30%, espresso in unità foraggiere, da produzioni aziendali.
 - locali di deposito stoccaggio dei prodotti agricoli di produzione aziendale;
 - locali per la lavorazione, prima trasformazione di prodotti agricoli aziendali;
 - ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze produttive dell'azienda agricola singola o associata;
 - serre permanenti;
 - serre provvisorie.
- C. - Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e degli insediamenti, quali:
 - strade poderali;
 - canali; opere di difesa idraulica;
 - interventi di riassetto idrogeologico e consolidamento dei versanti.
- D. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici insistenti in zona agricola dovranno essere censiti e classificati come di seguito:

- a. edifici che presentano interesse storico-architettonico e tipologico ambientale;
- b. edifici che non presentano interesse storico-architettonico e tipologico ambientale;

In presenza della suddetta classificazione gli interventi consentiti sugli edifici esistenti in zona agricola sono i seguenti:

- edifici di tipo a): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo; demolizione, limitatamente alle parti di edificio prive di valore storico- artistico - ambientale;
- edifici di tipo b): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile o di carico urbanistico, demolizione e ricostruzione senza variazione di localizzazione e di cubatura rispetto all'esistente.

In assenza della suddetta classificazione gli unici interventi consentibili sugli edifici esistenti in zona agricola saranno quelli di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Per gli interventi di tipo A), la concessione può essere rilasciata unicamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, avente i requisiti previsti dalla legislazione

vigente in materia; per tutti gli altri tipi di intervento, di cui al presente articolo, la concessione può essere rilasciata a soggetti di qualunque categoria, purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

Art. 52 - Unità di intervento in zona agricola

Ai fini dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, l'unità di intervento urbanistico - edilizia, rispetto alla quale effettuare il computo delle superfici dei terreni ai fini del dimensionamento, è costituita dall'azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà, anche se non contigui, purché compresi nell'ambito del territorio comunale. Il rilascio della concessione ad edificare è subordinata alla condizione che i terreni dell'azienda, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restino inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene sottoscritto dal proprietario interessato o dagli altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale di obbligo, o convenzione, corredati dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni vincolati.

Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti e riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico, sulle planimetrie di Piano. Ai fini dell'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nelle destinazioni di zona agricola, anche le superfici sottoposte a specifici vincoli o rispetti di diversa natura ma che comunque mantengono una funzione produttiva agricola, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili e per tutte le superfici destinate dal Piano ad utilizzazioni difformi da quella agricola. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico edilizio ed urbanistico dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo.

Art. 53 - Parametri ed indici urbanistici per gli interventi nelle zone agricole

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme per qualsiasi tipo di intervento si intendono utilizzabili per una sola volta.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizi ed urbanistici all'atto della concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge. Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie di intervento possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento. Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione, ovvero intervento riguardante una costruzione esistente e si Comune di Polistena - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

articolano nel modo seguente in riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 51.

Interventi di tipo A):

Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 10.000 e possono avere una cubatura massima per uso residenziale pari a 0,03 mc/mq, con altezza massima non superiore a mt 6,50.

Interventi di tipo B):

Per lotti con dimensione fino a mq 20.000 è consentita una superficie utile pari allo 0,03% della superficie del lotto; per lotti con superficie uguale o maggiore a mq 20.000 la massima superficie utile consentita è pari a mq 600; altezza massima non superiore a mt 4,50, salvo particolari e documentate esigenze tecniche.

Le costruzioni devono essere, di norma, separate dagli edifici destinati a residenza. Quando gli annessi agricoli non siano strutturalmente separati dalle residenze, essi vengono conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime. Tali parametri ed indici non si applicano agli interventi di tipo B) relativi alla realizzazione di serre permanenti e/o provvisorie, in quanto non configurabili come fabbricati di servizio o attrezzature, bensì come tipo di coltura praticata.

Interventi di tipo D):

Vale quanto prescritto al precedente art. 51.

Art. 54 - Classificazione delle zone agricole

Le zone agricole si classificano in:

- zone agricole di tutela;
- zone agricole normali.

Le zone agricole di tutela si suddividono in:

- zona omogenea E 1 - ambito extraurbano di tutela delle colture storicizzate;
- zona omogenea E2 - ambito extraurbano di tutela dei corsi d'acqua principali e di situazioni di rischio idrogeologico;

Le zone agricole normali si suddividono in:

- zona omogenea E3 - ambito extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario;
- zona omogenea E4 - ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree periurbane. Per ognuna di queste zone, specificamente individuate nella tavola di Piano, sono prescritte, ai seguenti artt. 55, 56, 57 e 58, particolari condizioni o limitazioni delle possibilità di intervento, in funzione delle rispettive caratteristiche geomorfologiche, fisiche e funzionali.

Art. 55 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E1 - Ambito di tutela delle colture storicizzate

Comprende le aree interessate dalla coltura "storica" dell'ulivo, quasi totalmente integre e non compromesse da fenomeni edificatori non controllati. Al fine di tutelare il valore storico del paesaggio agrario di questo ambito, in tali aree gli interventi di tipo B), di cui al precedente art.51, sono da considerarsi assentibili unicamente se strettamente correlati al tipo di coltura praticata nell'ambito (uliveto).

Art. 56 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E2 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali e di situazioni di rischio idrogeologico

Comprende le aree pianeggianti caratterizzate prevalentemente dalla coltura dell'agrumeto e ricomprese dalla fascia dai 30 dalle rive o dai piedi degli argini dei corsi d'acqua al limite delle aree limitrofe, individuate dall'allegato studio geologico, come soggette ad esondazione. In tali aree, sia per motivi di tutela paesaggistica, in ottemperanza a quanto prescritto dalla L.431/'85 e dalla L.R. 23/'90, che per motivi di sussistenza di grave rischio idrogeologico, dovuto a problemi di deflusso delle acque, gli interventi di tipo A) saranno assentibili unicamente alle seguenti condizioni:

- non sono destinabili ad abitazioni i piani terra;
- non possono essere realizzati vani interrati o seminterrati.

Art. 57 -Spazio Extraurbano - Zona Omogenea E3 - Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario

Comprende le aree pianeggianti, contigue alle rive dei corsi d'acqua, caratterizzate prevalentemente dalla coltura dell'agrumeto e fortemente contaminate da fenomeni di edificazione incontrollata. In tali aree non si prescrivono particolari condizioni o limitazioni delle possibilità di intervento di cui ai precedenti articoli.

Art. 58 -Spazio Urbano - Zona omogenea E4 - Ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree periurbane

Comprende aree agricole strettamente connesse ad aree urbanizzate.

In tali aree, in deroga a quanto previsto ai precedenti articoli relativamente agli interventi di tipo A), e consentita l'edificazione residenziale sulla base delle seguenti indicazioni:

- collocazione degli edifici residenziali lungo gli assi viari esistenti;
- indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,1 mc/mq;
- lotto minimo pari a mq 5.000;
- altezza massima pari a mt. 6,50.

Prima del rilascio delle singole concessioni edilizie, il Comune dovrà dotarsi di uno schema generale di utilizzo dei vari comparti, all'interno dei quali verranno tracciati gli assi viari di penetrazione ed individuate le aree per una dotazione minima di verde e parcheggi pubblici con l'obbligo, da parte dei richiedenti le singole concessioni, della cessione delle aree e delle sedi viarie ricadenti nei singoli lotti.

Art. 59 - Spazio Urbano - Zona omogenea F - Ambito Urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone omogenee di tipo F le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e di quartiere.

Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree per servizi alla residenza (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, attrezzature collettive, attrezzature per l'istruzione), nelle quantità e proporzioni fissate dal D.M. 2 aprile 1968, N.1444; le aree indicate, eccedenti tali

quantità, possono, mediante specifica delibera della Giunta Comunale, essere destinate ad interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

Il P.R.G. suddivide la zona in due sottozone, di cui ai seguenti artt. 60 e 61: la zona omogenea F1 - ambito urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto e la zona omogenea F2 - ambito urbano del verde pubblico "naturalistico" - Parco urbano dello Jaropotamo.

Art. 60 - Spazio Urbano - Zona omogenea F1 - Ambito delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto

La sottozona F 1 è destinata a servizi e attrezzature gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi, quali attrezzature:

- a. scolastiche;
- b. religiose;
- c. amministrative;
- d. culturali;
- e. sanitarie e assistenziali;
- f. commerciali (mercati pubblici);
- g. sportive;
- h. ricreative.

Le aree necessarie per tali attrezzature sono reperibili, dalla Amministrazione Comunale, mediante Delibera attuativa di Giunta, all'interno del complesso delle aree pubbliche individuate dal presente PRG e rese disponibili attraverso cessione o acquisizione, nel rispetto delle quantità previste nell'allegato dimensionamento degli standard.

La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti singole aree o complessi o, anche, intere categorie omogenee di tale sottozona, come le attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, etc.

In tale zona omogenea, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto. In entrambi i casi gli indici da applicarsi sono i seguenti:

- a) indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,6 mq/mq;
- b) parcheggi pari a mq 1,00/mc 10,00. I complessi edilizi preesistenti all'interno di tale zona e che avessero un indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello fissato al paragrafo precedente potranno conservarlo anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

Gli indici suddetti si applicano anche alle aree che avranno destinazione per attrezzature e servizi di quartiere nell'ambito delle Zone C, tenendo conto che la cubatura relativa ai manufatti per attrezzature non rientra in quella derivante dagli indici di fabbricabilità previsti per le Zone C.

Art. 61 - Spazio urbano - Zona omogenea F2 - Ambito Urbano del verde pubblico "naturale" - Parco urbano dello Jaropotamo

La sottozona F2 è destinata al verde pubblico "naturale" e può essere oggetto di strumento attuativo. In tale sottozona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti correlati alla sua funzione, quali: attrezzature per la fruizione dell'ambito; servizi igienici; chioschi; abitazione del custode. Nel caso in cui non venga predisposto lo strumento urbanistico - attuativo le

previsioni del P.R.G. potranno essere attuate mediante intervento diretto applicando, per la realizzazione dei manufatti, i seguenti indici e parametri:

- a) indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,02 mq/mq;
- b) altezza massima pari a mt 4,50;
- c) rapporto massimo di copertura pari al 2,5%;
- d) parcheggi: 2,5mq/100mq di superficie territoriale, più Smq/100mq di eventuali costruzioni.

Eventuali manufatti preesistenti che avessero un indice di utilizzazione superiore a quello fissato al paragrafo precedente potranno conservarlo anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

Art. 62 - Zone omogenee di tipo G: parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze ambientali

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo G le parti di territorio interessate da "valenze" ambientali e per le quali il P.R.G. prevede particolari condizioni di tutela. Il P.R.G. individua, a tale fine, la zona omogenea G1 - ambito di tutela dei corsi d'acqua principali, di cui al seguente art.63.

Art. 63 - Zona omogenea G1 - Ambito di tutela dei corsi d'acqua principali

Comprende i letti delle fiumare che attraversano il territorio comunale ed una fascia di protezione di mt 30 dalle rive o dai piedi degli argini.

Obiettivi di fondo per questa zona sono la tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici e degli ecosistemi; la regolamentazione dei modi di fruizione, di trattamento igienico e di ricostituzione della risorsa idrica; l'eliminazione, o quanto meno la riduzione, dei rischi connessi a fenomeni naturali riguardanti il sistema idrografico. A tale fine il P.R.G. esclude, in tale zona, tutti gli interventi e le utilizzazioni che possano interferire con gli obiettivi di tutela della stessa, ed in particolare:

- non sono consentiti interventi trasformativi di qualsiasi genere ad eccezione delle opere di difesa e consolidamento delle sponde, nonché di quelle di canalizzazione o deviazione di acque per piani produttivi e potabili, previo ottenimento delle rituali autorizzazioni previste dalle norme di polizia idraulica;
- non sono consentite le alterazioni dell'andamento delle rive, sia nello sviluppo planimetrico che in quello verticale;
- è vietato tenere discariche, depositi di materiale e di rottami di qualsiasi natura;
- è vietata l'apertura di nuove cave per le estrazioni di inerti in alveo fino all'approvazione del Piano Regionale delle Cave previsto dall'art.8, IV comma, della L.R. 23/90.

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 64 - Asservimenti

Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia che essi siano situati nello spazio urbano che nello spazio extraurbano.

Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile realizzabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in zone omogenee diverse. Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile realizzabile, salvo quanto previsto dalle presenti Norme relativamente alla zona omogenea E, all'interno di una stessa zona omogenea è consentito il coacervo di superfici non continue unicamente nei casi in cui la continuità sia interrotta da strade.

I volumi e/o le superfici eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume e/o dalla superficie utile concessi, calcolati sulla base della superficie catastale. La nuova edificazione non potrà superare, quindi, in volume e/o in superficie utile la differenza fra il volume e/o la superficie utile globalmente concedibili e quelli già esistenti.

In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie utile o copribile o della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate a servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo di inedificabilità, accettato dal proprietario per se e per i successori ed aventi causa. Il vincolo non potrà essere in alcun caso annullato o modificato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Art. 65 - Deroghe per impianti pubblici

In tutte le zone omogenee, salvo la zona A, su motivato parere della Commissione Edilizia, è ammesso per gli edifici e impianti pubblici, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme, in base a quanto disposto dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, N.1150, con la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, N.1357.

Art. 66 - Norme in contrasto

Le previsioni urbanistiche vigenti, in contrasto con le indicazioni delle presenti Norme, decadono ad eccezione di:

- diverse specifiche indicazioni contenute nei precedenti articoli delle presenti Norme;
- concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G.

Nel caso di scostamenti tra le indicazioni degli elaborati grafici allegati e quelle delle presenti Norme, prevalgono le prescrizioni delle Norme stesse.

Art. 67 - Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi vigenti.

In particolare il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dovrà, con provvedimento motivato da notificare agli interessati, sospendere ogni determinazione sulle richieste di Concessione quando queste risultino in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. adottato.

Parimenti, nel caso di lavori che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G., il Sindaco dovrà richiedere al competente organo regionale provvedimento motivato di sospensione dei lavori stessi, da notificare agli interessati.

Comune di Polistena - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.