



# Comune di Gioiosa Jonica

Prov. di Reggio Calabria

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE

### **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

(adeguate alle L.R. 7/98 e agli art. 49, 51, 52 e 57 della L.R. 19/02 e  
con le prescrizioni di cui al D.D.G.R. Calabria n. 15234 del 24 settembre 2004)

Febbraio 2001

Aggiornamento Novembre 2004

## **INDICE**

### **TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Finalità del Piano
- Art. 2 - Applicazione del Piano
- Art. 3 - Deroche
- Art. 4 - Elaborati della variante
- Art. 5 - Definizioni
- Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi

### **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 7 - Strumenti attuativi del PRG
- Art. 8 - Strumenti urbanistici attuativi
- Art. 9 - Contenuto degli strumenti urbanistici attuativi
- Art. 10 - Interventi nelle zone di recupero
- Art. 11 - Redazione dei piani di recupero
- Art. 12 - Interventi esenti da piani urbanistici attuativi
- Art. 13 - Continuità delle cortine stradali
- Art. 14 - Variazione della destinazione d'uso
- Art. 15 - Espropriabilità delle aree
- Art. 16 - Analisi geologiche e prevenzione dal rischio sismico
- Art. 17 - Parcheggi privati
- Art. 18 - Aree di pertinenza
- Art. 19 - Definizione degli interventi edilizi

### **TITOLO III -ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- Art. 20 - Zona territoriale omogenea A
  - 20.1 - Sottozona A.1
  - 20.2 - Sottozona A.2
- Art. 21 - Zona territoriale omogenea B
  - 21.1 - Sottozona BR
  - 21.2 - Sottozona B.1
  - 21.3 - Sottozona B.2
  - 21.4 - Sottozona B.3
  - 21.5 - Sottozona B.4
  - 21.6 - Sottozona B.4v
  - 21.7 - Sottozona B.5
  - 21.8 - Sottozona B.6
- Art. 22 - Zona territoriale omogenea C
  - 22.1 - Sottozona C.1
  - 22.2 - Sottozona C.2
  - 22.3 - Sottozona C.3
  - 22.4 - Sottozona CT
- Art. 23 - Zona territoriale omogenea D
  - 23.1 - Sottozona D.1
  - 23.2 - Sottozona D.2
  - 23.3 - Sottozona D.3
  - 23.4 - Sottozona D.4
- Art. 24 - Zona territoriale omogenea E
  - 24.1 - Sottozona E.1
  - 24.2 - Sottozona E.2
  - 24.3 - Sottozona E.3

- 24.4 - Sottozona E.4
- Art. 25 - Zona territoriale omogenea F
  - 25.1 - Sottozona F.1
  - 25.2 - Sottozona F.2
- Art. 26 - Zona territoriale omogenea G
  - 26.1 - Sottozona G.1
  - 26.2 - Sottozona G.2
  - 26.3 - Sottozona G.3
  - 26.4 - Sottozona G.4

## **TITOLO VI -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO**

- Art. 27 - Decoro dell'ambiente
- Art. 28 - Segnaletica ed arredo urbano
- Art. 29 - Soluzione architettonica delle facciate
- Art. 30 - Copertura del suolo nelle aree verdi
- Art. 31 - Obbligo del progetto di sistemazione del verde
- Art. 32 - Progetto di sistemazione del verde
- Art. 33 - Recinzioni
- Art. 34 - Strade
- Art. 35 - Parcheggi

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 FINALITÀ DEL PIANO**

Il Comune di Gioiosa Jonica esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio, disciplinando con il presente P.R.G. la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio, a scopo insediativo, residenziale e produttivo, con le seguenti finalità:

- difesa attiva del suolo, delle risorse naturali e dei servizi esistenti, nonché dei beni culturali e storici;
- recupero del patrimonio edilizio, infrastrutturale e dei servizi esistenti, nonché la riqualificazione del tessuto urbanistico;
- tutela e valorizzazione del territorio agricolo;
- promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
- equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

Il Comune, al fine di realizzare le previsioni del P.R.G.:

- favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
  - attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio, chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto generale della comunità e coordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
- coordina i propri strumenti di gestione urbanistica a quelli di altri enti ed istituzioni.

### **Art. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Regolatore Generale è applicato a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti Norme e le previsioni degli elaborati grafici di progetto allegati.

E' consentita la esecuzione di opere comportanti trasformazioni edilizie e urbanistiche, i cui progetti risultino conformi alle prescrizioni del presente P.R.G., e degli strumenti urbanistici attuativi dello stesso.

### **Art. 3 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi previsti dall'art. 41 quater della L.U.N. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

### **Art. 4 ELABORATI DELLA VARIANTE DEL P. R. G.**

La presente variante del vigente Piano Regolatore Generale è costituita dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE
2. IL P.R.G. VIGENTE Scala 1/5000
3. PROGETTO VARIANTE - Zonizzazione del territorio Scala 1/5000
  - Tav. 3.1. foglio 1: Area nord-ovest
  - Tav. 3.2. foglio 2: Area nord-est

- Tav. 3.3. foglio 3: Area sud (centro abitato)
4. PROGETTO VARIANTE - Zonizzazione Ambito Urbano      Scala 1/2000
- Tav. 4.0. Legenda
- Tav. 4.1. foglio 1: S. Antonio
- Tav. 4.2. foglio 2: Centro storico
- Tav. 4.3. foglio 3: Zona Archeologica
- Tav. 4.4. foglio 4: Giardini
- Tav. 4.5. foglio 5: Elisabetta - Agliocani
5. TAVOLA DI RAFFRONTO COL VIGENTE PRG                      Scala 1/5000
6. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Nel caso di discordanza tra cartografia e Norme, prevalgono queste ultime. Analogamente, in caso di contrasto, le Norme prevalgono sul Regolamento Edilizio.

## Art. 5 DEFINIZIONI

- **Ampliamento** - E' l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare. Quando non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, agli si applica la normativa relativa alle nuove costruzioni.
- **Comparto** - Aggregazione di più unità particellari e/o porzioni di esse sulle quali il PRG intende conseguire dimensioni di intervento più ampie ed organiche, prescrivendo Piani di lottizzazione, Piani per l'edilizia economica e popolare ed altre forme di attuazione con prescrizioni particolari come i cosiddetti Piani di Comparto.
- **Costruzione** - Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; ovvero, qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità e incorporazione al suolo, costituisca "unità abitativa", o unità utilizzabile in qualsiasi maniera, che non rientri nella categoria dei veicoli o, nel caso vi rientri, sia utilizzato in modo stabile e permanente.
- **Destinazione d'uso** - Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, ai fini della formazione di centri di aggregazione di funzioni, di riordino e di riequilibrio delle strutture insediative ed in coerenza con il piano del traffico e delle mobilità e con il programma urbano dei parcheggi.  
Le destinazioni d'uso sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti:
  - a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
  - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
  - c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
  - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
  - e) agricola.

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al successivo Titolo III;

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al successivo Titolo III;

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo F) di cui al successivo Titolo III;

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera e), possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al successivo Titolo III.

Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E.

- **Fronte** - E' la proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.
- **Isolato urbano** - porzione di terreno circondata da vie che la "isolano" dal restante tessuto della città; più propriamente, è una porzione di territorio urbano, delimitata da strade pubbliche (o private aperte al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere, siano essi esistenti o previsti dal PRG o da un suo strumento attuativo.
- **Nuova costruzione** - costruzione interamente nuova anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di una costruzione preesistente.
- **Planovolumetrico** - Elaborato tecnico nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici; nel caso di strumenti esecutivi, allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare sufficiente un "planovolumetrico di base" come "involucro" contenente i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di permesso di costruire.
- **Ricostruzione** - Qualsiasi intervento di riedificazione di una costruzione (o di parte di essa), precedentemente demolita. Alla ricostruzione formale, consistente nella ricostruzione dell'edificio uguale al precedente, sia per dimensioni, sagoma, destinazione d'uso e peso insediativo, si applicano le norme e le procedure previste per la ristrutturazione edilizia. Alla ricostruzione sostanziale, consistente in tutti i casi diversi dal precedente, si applicano le norme e le procedure previste per la nuova costruzione.
- **Rustico** - Si intendono, oltre le strutture, anche le tamponature perimetrali di una costruzione, a meno che le chiusure esterne non siano previste in strutture prefabbricate od in vetro, nel qual caso può essere intesa come rustico l'intelaiatura portante.
- **Sopraelevazione** - ampliamento della costruzione in senso verticale, senza aumento della superficie coperta.
- **Superficie utile abitabile** - Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre, eventuali scale interne, logge e balconi. Il medesimo criterio va applicato per la misurazione delle superfici utili a destinazione diversa da quella residenziale.
- **Unità immobiliare** - E' la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).
- **Urbanizzazione primaria** - E' l'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Comprende, ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n° 847:
  - a) Sedi viarie
  - b) Spazi di sosta o di parcheggio
  - c) Fognature
  - d) Rete idrica
  - e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) Pubblica illuminazione;
  - g) Rete telefonica;
  - h) Spazi di verde attrezzato.
- **Urbanizzazione secondaria** - E' l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 e dagli artt. 3 e 5 del

D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, esclusi i parcheggi. Sono considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria anche le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

- **Volume esistente** - Per volume esistente di una costruzione si intende quello legittimamente realizzato; tutti gli interventi, nei limiti delle specifiche norme, sono consentiti solo negli edifici regolarmente assentiti (o sui quali sono state perfezionate le pratiche di condono ex-lege n. 47/85), ed esenti da vincoli comunali e/o sovracomunali di inedificabilità totale o parziale.
- **Zone territoriali omogenee** - Ai fini della redazione dei progetti di permesso di costruire o dei piani esecutivi, si intende per "zona territoriale omogenea" (z.t.o.) quella parte di territorio avente un'unica destinazione d'uso nel P.R.G., delimitata da infrastrutture o da zone con diversa destinazione.  
Su dette zone valgono gli indici e parametri riportati nelle prescrizioni di zona di cui al Titolo II. A ciascuna z.t.o. sono di pertinenza aree da destinare ad attrezzature collettive, in conformità al disposto di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444. I piani urbanistici esecutivi debbono comprendere una intera zona con destinazione omogenea o più zone anche con destinazione eterogenea.

## **Art. 6 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### ***H = Altezza dei fabbricati***

1. L'altezza dei fabbricati, agli effetti del calcolo del volume nonché delle distanze tra edifici, si misura sulla fronte di essi e nel seguente modo:
  - a) se il piano di campagna è a quota inferiore a quella della strada o del marciapiede pubblici o privati di uso pubblico, esistenti in fregio all'area interessata, l'altezza si misura a partire dalla quota della strada o del marciapiede (se esiste o è previsto) all'intradosso orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. E' ammesso il riporto di materiale, la eliminazione di dossi e avvallamenti onde livellare l'area e portare la quota di questa pari a quella della strada o del marciapiedi e dei terreni circostanti, sempre che ciò non comporti danni a terzi o stravolgimenti dei luoghi sotto il profilo urbanistico o ambientale;
  - b) per gli edifici che si costruiscono su strade o terreni in pendio, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole altezze diverse sempre prese, queste, all'intradosso orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - c) nel caso di edificio eretto all'angolo di due spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) e in fregio a questi, di diversa lunghezza, oppure prospettanti due tratti di spazio pubblico contigui e di diversa larghezza, sicché sarebbe obbligo di osservare altezze diverse dei prospetti degli edifici, è ammessa la possibilità di risvoltare sullo spazio più stretto mantenendo l'altezza ammessa per lo spazio più ampio, purché la fronte dello stabile prospettante lo spazio più stretto non superi 10,00 ml.
  - e) qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, ovvero il piano sottotetto abbia un'altezza interna superiore a m 2,40 nel suo punto massimo, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.
2. Ai fini del calcolo dell'altezza non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine od ai volumi ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella di riferimento precisata più sopra; sono fatte salve le norme relative ai volumi interrati ove computabili, pertanto al solo fine del calcolo di detti volumi, l'altezza di riferimento dovrà misurarsi dalla quota di spiccato del pavimento di questi.
3. E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti punti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i m 3 all'intradosso della loro copertura, o maggiori altezze obbligatorie fissate dalle norme tecniche di settore a partire

- dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale dell'edificio. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione di cui fanno parte.
4. Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura all'imposta della struttura portante della copertura.
  5. I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori, i serbatoi e gli altri servizi tecnologici (necessari per l'esercizio delle attività agricole o produttive) non sono soggetti al rispetto del limite dell'altezza massima prevista dalla normativa di zona.

***St = Superficie territoriale***

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

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

***Ift = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)***

E' il rapporto tra il Volume massimo realizzabile e la Superficie territoriale dell'area di intervento. Si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

***Sm = Superficie minima di intervento***

E' la Superficie territoriale minima, per attuare un piano urbanistico esecutivo.

***Sf = Superficie fondiaria (mq)***

E' la Superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo da quella territoriale (St), la nuova viabilità di Piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di intervento edilizio diretto la Sf è l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste e delle aree per l'urbanizzazione primaria (spazi verdi, parcheggi pubblici) e secondaria.

***Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)***

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

***Lm = Lotto minimo di intervento (mq)***

E' l'area minima necessaria per attuare un intervento edilizio diretto.

***Iu = Indice di utilizzazione (mq/mq)***

E' il rapporto tra la superficie utile degli edifici produttivi artigianali o industriali, direttamente utilizzata o utilizzabile per l'attività (quindi con esclusione degli spazi accessori alla produzione) e la superficie fondiaria del lotto.

***Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)***

Per le aree residenziali, è il rapporto fra la Superficie copribile di un edificio e la Superficie edificabile del lotto.

Per le aree agricole, è il rapporto fra la Superficie copribile di una costruzione (per residenza o accessorio) e la Superficie territoriale di intervento.

***Sc = Superficie coperta (mq.)***

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra (delimitato dal paramento esterno della muratura di tamponamento di ciascun piano), con esclusione di:

- a) aggetti (balconi, scale esterne, cornicioni e gronde) aperti almeno su due lati e non sporgenti più di ml. 1.50 dal filo del fabbricato, a qualsiasi quota si trovino rispetto al piano del terreno sistemato;
- b) pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8.00 mq di superficie.

E' considerata **Sc** la parte eccedente tali misure.

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

E' la Superficie di pavimento degli alloggi al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché di eventuali scale interne, logge e balconi;

***V = Volume di una costruzione (mc.)***

Il Volume computato sommando i prodotti della Superficie coperta (**Sc**) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione:

- dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura;
- dei "volumi entroterra", misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- dei volumi relativi agli "spazi interni degli edifici", ai balconi, alle tettoie, ai cornicioni e agli oggetti di carattere strutturale ed ornamentale (fino a cm. 20);
- dei "volumi tecnici", necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- dei porticati di uso pubblico e le verande aperte sino al 30% della superficie cubabile.
- dei sottotetti non praticabili e/o non abitabili;

I sottotetti la cui altezza massima supera i ml. 3.00 e la cui pendenza del tetto supera il 35% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali.

I sottotetti (o le parti di essi) dichiarati abitabili e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2.70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

Sono computati i volumi delle costruzioni in aggetto o bow-window.

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

***Vt = Volumi tecnici (mc.)***

Sono i volumi strettamente necessari (Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73) a contenere e/o consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.

Non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale-produttiva-commerciale) e devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche degli edifici cui si riferiscono. La loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

I **Vt** che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici, necessari alle esigenze delle abitazioni, sono assoggettati a permesso di costruire gratuito, ex art. 9, legge n. 10/77.

***Dc = Distanza o distacco dai confini o dal filo stradale***

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

***De = distacco fra gli edifici***

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale e radiale tra edifici o tra pareti dello stesso edificio. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i m 3. Per le parti

completamente interrata non vige l'obbligo del rispetto delle distanze. Le distanze minime da osservare tra fabbricati, ove non diversamente disciplinato dalla presenti norme per le diverse zone territoriali omogenee o dalle norme d'attuazione dei piani esecutivi, sono quelle stabilite dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### ***Miglioramenti tecnologici***

Ai sensi della L.R. 19/02:

1. al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:
  - a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
  - b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
  - c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:
  - a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
  - b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
  - c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:
  - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971;
  - altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
  - rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
  - di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
  - la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti e` soggetta a D.I.A.;
  - gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
  - è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;per i seminterrati e gli interrati:
  - altezza interna non inferiore a metri 2,70;

- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
  - gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
  - è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
  - gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..
3. Gli interventi relativi ai Miglioramenti tecnologici di cui al presente paragrafo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.
  4. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
  5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
  6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978, n. 457.
  7. Con riferimento al precedente comma 5, i Comuni, con motivata deliberazione, di cui è necessario dare adeguata pubblicità, possono, nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione totale o parziale di zone territoriali omogenee e/o limitazioni degli incrementi volumetrici oltre il limite di cui al comma 5.

## **TITOLO II**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **Art. 7 STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il P.R.G. viene attuato mediante gli strumenti attuativi di cui al successivo comma, previa predisposizione del Programma Poliennale di Attuazione, ai sensi della legge n.10/77 art. 13 e della L.R. 31 dicembre 1979 n. 15. Nella predisposizione del P.P.A., da redigere secondo quanto previsto dall'art. 3 della LR 15/79, l'Amministrazione comunale individua le parti di territorio per le quali ritiene opportuna la predisposizione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, da attuare nel corso del successivo triennio e su basi annuali. In tale sede recepisce inoltre la disponibilità dei soggetti privati di procedere alla formazione di piani convenzionati coerenti con le prescrizioni del presente P.R.G. Il PPA delimita le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi e Interventi Edilizi Diretti. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi si distinguono in strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, strumenti urbanistici di iniziativa privata e misti pubblico-privato.

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica:

- a) il piano particolareggiato (P.P.)  
redatto in conformità all'articolo 13 e seguenti della legge n. 1150/42, come modificata dalla legge 765/67, adottati quindi dal Consiglio comunale, ed approvati in conformità della normativa vigente;
- b) il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)  
redatto in conformità della legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni, destinato alla costruzione di edilizia economica e popolare;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)  
redatto in conformità dell'art. 27 della legge 865/71, e destinato alla creazione di aree attrezzate per gli insediamenti produttivi e assimilati;
- d) il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R. i. pu.)  
redatto in conformità dell'art. 28 e seguenti, titolo IV, della legge 457/78 e destinato al recupero e alla riqualificazione di ambiti urbani degradati;

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata:

- e) il piano di lottizzazione (P.L.)  
redatto in conformità dell'art.28 della legge 1150/42, e finalizzato alla urbanizzazione di un ambito territoriale mediante stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- f) il piano di recupero di iniziativa privata (P.R. i. pr.)  
redatto in conformità dell'art. 30 e seguenti, titolo IV, della legge 457/78 e destinato al recupero e alla riqualificazione di ambiti urbani degradati.

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa mista (pubblico-privato):

- g) i Programmi integrati di intervento di cui alla legge n° 179 del 17 febbraio 1992, e successive modificazioni;
- h) i Programmi di recupero urbano di cui alla legge n° 493 del 4 dicembre 1993, e successive modificazioni.

L'attuazione del P.R.G. a mezzo di strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie di

P.R.G. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti urbanistici attuativi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale. E', altresì, facoltà dei soggetti privati proporre strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata o pubblico-privata, secondo le specifiche finalità e limiti di ciascuno di essi, in tutto il territorio comunale.

Gli Interventi Edilizi Diretti sono ammessi nelle aree non assoggettate dal Piano alla preventiva redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Essi si attuano, a seconda dei casi, a mezzo di:

- permesso di costruire oneroso;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire gratuito;
- autorizzazione, sostituibile, nei casi previsti dalla legge, con una denuncia di inizio attività (DIA);
- asseverazione ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n° 47.

## **Art. 8 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Nelle aree per le quali il presente P.R.G. subordina gli interventi edilizi a preventiva redazione di strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7, detti strumenti possono predisporre per l'intera sottozona:

- o per iniziativa pubblica;
- o per iniziativa e attuazione da parte dei privati.

In quest'ultimo caso essi vengono redatti a cura e spese dei proprietari interessati, osservando le prescrizioni del presente P.R.G., del Regolamento Edilizio e della normativa nazionale e regionale vigente.

La convenzione regola i rapporti tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.

La convenzione va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate, e deve risultare conforme alle vigenti disposizioni di legge.

La convenzione deve prevedere l'obbligo, demandato agli operatori nei singoli lotti, degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nello strumenti urbanistici attuativi.

Il Comune, nel sottoscrivere la convenzione, assume l'onere della esecuzione degli interventi nei pubblici servizi (acqua, viabilità, ecc.), sino al limite della zona oggetto di convenzione, in modo da rendere possibile gli allacciamenti alle reti comunali delle opere di urbanizzazione primaria previste nella zona medesima.

## **Art. 9 CONTENUTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione delle aree, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Comune unitamente al progetto, redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali e composto dagli elaborati di cui alla Circolare n.2/89 dall'Assessorato Regionale all'Ambiente e Territorio.

In particolare, la relazione generale dovrà illustrare:

- 1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dagli altri elaborati dello strumento urbanistico generale;

- 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
- 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.  
Le prescrizioni previste da tali norme tecniche costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- 5) i punti di allacciamento alla rete dei sottoservizi. Per la rete fognaria, qualora si intenda provvedere con impianto di trattamento autonomo, dovranno essere predisposti gli elaborati progettuali esecutivi, indicanti l'ubicazione e le caratteristiche;
- 6) esplicita indicazione dell'eventuale presenza di vincolo di tutela ai sensi della L. 1497/39 o 431/85, gravante sull'area oggetto di pianificazione attuativa. Nel caso ricorra detta ipotesi, la documentazione di cui al presente art. dovrà essere integrata con gli elaborati di cui alla L.R. n. 41/86;
- 7) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati dello strumento urbanistico attuativo.

Gli elaborati grafici, nel rispetto delle Direttive di cui alla succitata Circolare n. 2/89, dovranno riguardare:

1. lo stralcio delle previsioni del Piano Regolatore Generale, relativamente all'area oggetto di intervento;
2. estratto di mappa con elenco dei proprietari compresi nel progetto;
3. rilievo quotato dello stato di fatto, restituito alla stessa scala delle planimetrie di progetto;
4. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e fasce di rispetto, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli e dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
5. la delimitazione esatta delle aree destinate a servizi ed a verde pubblico, delle aree destinate allo svago ed allo sport, ai parcheggi pubblici, ad attrezzature di interesse comune con specificazione di quelle prescelte, con indicazione di tutti gli impianti relativi;
6. la delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali, con individuazione dei lotti edificabili e dei relativi indici fondiari;
7. planimetria nel rapporto 1/500 o maggiore nella quale sia rappresentata la posizione degli edifici, con le relative altezze e destinazioni;
8. profili generali, di cui almeno due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1/500;
9. sezioni lungo i principali percorsi.

Il rilascio dell'autorizzazione comunale va subordinata alla stipula di una convenzione redatta a cura del proprietario nel rispetto del disposto del V comma dell'art.28, L.1150/42 e successive modificazioni.

In conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi, il Responsabile del procedimento può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di

lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio, ai sensi del penultimo comma del succitato art. 28.

Per l'esecuzione delle opere previste negli strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria la richiesta di permesso di costruire, da subordinare, quest'ultimo, all'impegno del concessionario della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai singoli lotti.

In conformità dell'art.32 della L.U.N. N.1150/42, come modificato dalla L. 2.8.1977 n. 10 e successivamente dal capo I della L. 28.2.1985 n.47, il Comune esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, onde assicurarne la rispondenza alle prescrizioni del presente P.R.G., alle modalità fissate dal permesso di costruire o dalla autorizzazione, e più in generale alle norme di legge e di regolamento.

Nel quadro di detta attività di vigilanza, l'ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad aggiornare costantemente copia della cartografia di Piano, indicando chiaramente, prima del materiale rilascio di ogni permesso di costruire, gli interventi autorizzati.

Provvederà, inoltre, a riportare con diversa simbologia grafica gli interventi non autorizzati, dei quali in qualsiasi forma l'Amministrazione sia venuta a conoscenza.

#### **Art. 10 ZONE DI RECUPERO**

Le zone di recupero, sono ambiti urbani ove, per condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi della legge 5 agosto 1978, n° 457. Esse coincidono con l'intera z.t.o. A. Qualora si rendesse necessario, ulteriori zone di recupero potranno essere individuate in seguito con semplice delibera del Consiglio Comunale.

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, possono essere applicati solo nelle zone di recupero.

Nelle parti per le quali si proceda alla formazione di piani di recupero, possono, nelle normative di piano, prescriversi disposizioni ad integrazione di quelle del P.R.G. per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la superficie utile residenziale, la volumetria, il carattere architettonico degli edifici prospicienti spazi pubblici o complessi urbanistici di interesse architettonico e storico, nonché il riuso di aree eventualmente non edificate.

La convenzione obbligatoria, stabilisce le modalità di applicazione del D.M.2.4.68 con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, nonché quanto prescritto nell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni.

#### **Art. 11 REDAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO**

Nell'ambito delle zone di recupero di cui al precedente art. 10, il Comune, con le modalità previste dalla L. 179/92 art.13, lett. b), o i privati cittadini, con le modalità di cui all'art. 13, lett. a) della medesima legge, possono predisporre piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Detti piani devono risultare congruenti con le prescrizioni del presente P.R.G.

Gli elaborati tecnici necessari per la loro formazione sono:

- planimetria generale del P.R.G. con individuazione dell'area di intervento e le connessioni al territorio circostante, scala 1/2000;
- sistemazione del sottosuolo, rete fognaria, reti tecnologiche di servizio, planimetria scala 1/1000 o 1/500;

Elaborati di rilievo:

- individuazione delle aree, delle unità edilizie e delle consistenze volumetriche;
- rilievo socio-economico;
- documentazione fotografica;
- regime proprietario;
- usi delle aree, dei piani terra e dei piani superiori;
- stato di conservazione delle unità edilizie;
- analisi dei valori storici, ambientali, architettonici;
- epoca di costruzione delle unità edilizie;
- numero di piani delle unità edilizie;
- tipologia delle coperture;
- reti tecnologiche;
- attrezzature pubbliche esistenti

Elaborati di progetto:

- individuazione degli ambiti da sottoporre a interventi di conservazione o di trasformazione, scala 1/500;
- categorie di intervento dedotte dalle disposizioni di cui alla legge 457/78, tit. IV e dal successivo art. 19;
- prescrizioni normative per i progetti edilizi;
- individuazione delle unità minime di intervento, pubbliche e private scala 1/500;
- destinazione d'uso di progetto dei piani terra;
- individuazione del numero di alloggio, delle relative superfici, dei tipi edilizi, ed eventuali aggregazioni;
- relazione
- quadro economico
- schema di convenzione

In tutti gli interventi sul tessuto edilizio esistente partecipe del piano di recupero, le densità fondiaria devono far riferimento a quelle preesistenti.

I volumi tecnici sono esclusi dalla stima della densità edilizia.

E' consentito l'incremento delle superfici utili residenziali nonché le variazioni del numero di unità immobiliari.

Per l'adeguamento igienico e funzionale delle unità immobiliari il Piano di Recupero potrà attribuire incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10% di quello dell'unità edilizia, nel rispetto del diritto dei terzi.

## **Art. 12 INTERVENTI ESENTI DA PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

E' tassativamente vietata l'edificazione nelle aree modificate che costituiscano superficie fondiaria di preesistenti immobili.

I proprietari di aree libere, per le quali il PRG ammette Interventi Edilizi Diretti e per le quali il Comune non intenda, ai sensi del 6° comma del precedente art 7, intervenire con Strumenti Urbanistici Attuativi, possono avanzare specifica richiesta di edificazione. A dette aree sono applicabili gli indici di fabbricabilità fondiaria propri della sottozona di appartenenza.

Il progetto edilizio di permesso di costruire verrà redatto applicando le seguenti norme:

a. distanze minime tra fabbricati:

- per interventi di demolizione e ricostruzione assentiti, quelle preesistenti, salvo arretramento e/o allineamento dei fronti richiesti dal comune;

- per la nuova edificazione quella di cui alle specifiche norme di sottozona e in tutti i casi non inferiore alla minima assoluta di ML. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche se prive di finestre. Detta prescrizione si applica solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parti di pareti non finestrate non si applica. E' altresì prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ML. 5.

Tale minimo può essere ridotto a zero nel caso di pareti preesistenti sul confine prive di vedute, o se è intercorso in tal senso un accordo tra i proprietari confinanti.

Nelle aree di completamento, è consentita lungo i nastri stradali la continuità della cortina edilizia, con edificazioni in aderenza ed arretramento dal ciglio stradale nei limiti di cui al successivo punto b.

b. distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade:

le distanze minime tra fabbricati ricadenti nelle z.t.o. B ed F - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono essere non minori dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto pari alla larghezza della strada maggiorata di:

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

Nel caso di lottizzazione o piano particolareggiato con previsioni plano-volumetriche, sono ammesse distanze inferiori.

Nelle z.t.o. E, le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade, debbono essere non minori della larghezza della strada, maggiorata delle fasce di rispetto stradale previste per la strada stessa.

Vanno rispettati, in ogni caso, le prescrizioni di cui alle vigenti norme sulla prevenzione del rischio sismico.

c. altezza degli edifici:

nelle zone B di completamento possono adottarsi altezze analoghe a quelle degli edifici circostanti, semprechè non venga superato il massimo dettato per le singole sottozone.

Nelle z.t.o. A, gli edifici esistenti debbono conservare l'altezza originaria, al netto di sovrastrutture estranee all'organismo edilizio originario.

Nelle z.t.o. F ed E, quelle dettate per le singole sottozone.

d. rapporto di copertura:

in tutti i casi al massimo 1/2 della superficie fondiaria;

e. densità fondiaria:

nelle z.t.o. A la densità fondiaria, in caso di operazioni di risanamento o altri interventi di recupero, non deve superare quella preesistente, al netto di eventuali sovrastrutture di epoca recente e comunque estranee all'organismo edilizio originario.

Nelle z.t.o. B, E ed F la densità fondiaria relativa a singoli lotti liberi o di completamento, è quella derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona di appartenenza.

### **Art. 13 CONTINUITA' DELLE CORTINE STRADALI**

Nelle zone edificate, fermo restando il diritto dei terzi, è possibile, nei limiti volumetrici ammessi per la sottozona, richiedere il permesso di costruire per la sopraelevazione di unità edilizie, allo scopo di costituire la continuità delle cortine stradali. Le altezze, in ogni caso, non potranno eccedere quelle degli edifici preesistenti circostanti e, in ogni caso, mai il massimo assoluto fissato per le singole sottozone.

Per le zone di recupero, tale possibilità va prevista dal Piano di Recupero.

### **Art. 14 VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui alla voce "Destinazione d'uso" del precedente art. 5, nonché tra le zone omogenee di cui al successivo Titolo III.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato per un uso diverso da quello in atto, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie **a**, **b**, **c**, **d** ed **e** di cui alla voce "*Destinazione d'uso*" del precedente art. 5, intendendo per destinazione d'uso «in atto» dell'immobile o dell'unità immobiliare, quella fissata dalla licenza, concessione, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, della classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

E' soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento di cui alla voce "*Destinazione d'uso*" del precedente art. 5 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con permessi di costruire rilasciati attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui alla voce "*Destinazione d'uso*" del precedente art. 5.

## **Art. 15 ESPROPRIABILITA' DELLE AREE**

L'amministrazione comunale, per l'attuazione del P.R.G., può procedere all'esproprio di aree urbane ricadenti nelle zone di espansione, a norma dell'art. 18 della Legge 17.8. 1942, n. 1150.

Qualora non intenda avvalersi della facoltà dell'esproprio, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'attuazione del P.R.G., viene regolata dalle norme vigenti.

## **Art. 16 ANALISI GEOLOGICHE E PREVENZIONE DAL RISCHIO SISMICO**

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione, di sopraelevazioni o di adeguamento e in tutte le opere comunque rientranti nel campo di applicazione delle norme antisismiche, va rispettato il disposto di cui agli art. 2, 3 e 4 della LR 27 aprile 1998 n° 7.

Lo studio Geologico allegato al presente piano, che costituisce parte integrante del presente P.R.G. e a cui si rimanda per la specifica conoscenza dei luoghi, oltre ad escludere dall'edificabilità tutte le zone calancoidi e/o fortemente pendenti, individua nella "Carta della stabilità" (sc. 1/5.000), tre tipologie di terreni per i quali si prevedono le seguenti prescrizioni:

- Aree stabili (prive di campitura nella carta della stabilità).  
Possono essere utilizzate ai fini previsti dal presente PRG, compresa la edificabilità, ferme restando le prescrizioni dovute alla pendenza e alla distribuzione del carico.
- Aree relativamente stabili (campite con tratteggio a 45°).  
In tali zone l'edificazione è subordinata ad un più approfondito e dettagliato esame geologico tecnico e idrogeologico, condotto in situ e opportunamente documentato, in ottemperanza del disposto di cui al D.M. 11.3.1988 recante "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, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione", e alla realizzazione di eventuali opere di sostegno ove necessarie.  
Tali progetti di piano dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del Servizio Rischio Sismico e Idrogeologico competente a norma della L. 64/74 e della L.R. n. 7/98, art. 11, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere da realizzare.
- Aree instabili (campite in rosso nella carta della stabilità).  
Si tratta dei terreni tecnicamente peggiori individuati nel corso del rilevamento geologico. Per essi, le cui condizioni geomorfologiche e geotecniche sono definite instabili, l'utilizzazione è vietata.  
In relazione alle condizioni su indicate, eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, fognature, ecc.) potranno essere eseguite previo preventivo parere di cui alla L. 2.2.74 n. 64, art. 13 e legge regionale 27.4.98 n. 7, art. 11.  
Tali aree, caratterizzate, oltre che da rocce litologicamente scadenti, da forti pendii, strutture calancoidi alquanto profonde, impluvi che nei periodi di intensa piovosità diventano veri e propri torrenti, dovranno essere prese

obbligatoriamente in considerazione, al fine di un sicuro miglioramento per quel che riguarda stabilità ed evoluzione dei materiali che le costituiscono. Sarà, in altri termini, opportuno dare una sistemazione a tutte le aree rientranti in questa tipologia.

Per le aree classificate instabili e/o relativamente stabili, vanno attivati due tipi di interventi di consolidamento:

- Provvedimenti costruttivi consistenti in viminate, staccionate, graticciate e muretti fissati trasversalmente ai pendii e destinati a creare piccoli terrazzamenti.
- Provvedimenti culturali consistenti nel provocare lo sviluppo della vegetazione erbacea, arbustiva e forestale sulle superfici precedentemente consolidate, allo scopo di rendere definitivamente stabili i pendii.

I piani attuativi di cui all'art. 7 delle presenti norme tecniche, nel rispetto del disposto dell'art. 11 della LR n. 7/98, devono essere corredati dagli elaborati descrittivi le indagini geologico-tecniche e geognostiche necessarie alla prevenzione del rischio sismico e del dissesto. Devono inoltre essere corredati da elaborati descrittivi le soluzioni tecniche da adottare onde risolvere problemi geologici e geotecnici conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, nonché delle soluzioni tecniche prescritte per gli interventi edilizi resi possibili con il Piano.

Le indagini geologiche e tecniche e le relative risultanze, devono essere svolte sotto la direzione di un tecnico abilitato all'esame, studio e soluzione di problemi geologici e geognostici, che firmerà i relativi elaborati.

#### **Art. 17 PARCHEGGI PRIVATI**

Nelle nuove costruzioni (e ricostruzioni) o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi del disposto dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, come modificato dalla L. n°122/89, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

#### **Art. 18 AREE DI PERTINENZA**

Sono aree di pertinenza quelle utilizzate, in tutto o in parte, mediante interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal Piano e dell'osservanza delle percentuali di destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona, come indicato nelle specifiche norme.

Non sono comprese nell'area pertinenziale le aree pubbliche e le aree private destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di pertinenza, in quanto utilizzate a fini edificatori, non sono più edificabili, anche nel caso di cambio di proprietà.

#### **Art. 19 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi, anche in base a quanto indicato dall'art. 31 della Legge n. 457/78, sono suddivisi nelle seguenti categorie rispetto alle quali, per le singole zone omogenee, le rispettive norme di Piano (e strumenti attuativi) determinano i corrispondenti gradi di intervento ammessi.

**a) Manutenzione Ordinaria (MO)**

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere un'efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono comprese:

- la riparazione, il rinnovamento o la sostituzione senza modifica, di infissi interni ed esterni, grondaie, pluviali, recinzioni;
- la demolizione e la ricostruzione di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione e coibentazione degli ambienti, comprese le sostituzioni dei manti di copertura ed i rivestimenti dei tetti;
- le opere da pittore sia degli ambienti interni che dei prospetti esterni;
- la riparazione, l'integrazione o l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la realizzazione o la destinazione ex-novo di nuovi volumi tecnici; è esclusa l'installazione sulle coperture di gruppi tecnologici relativi alla centralizzazione degli impianti di condizionamento che risultino visibili dall'esterno;
- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore per produzione di aria climatizzata ed acqua calda, negli edifici esistenti e negli annessi spazi liberi privati; l'installazione di tali impianti dovrà garantire la non visibilità dall'esterno e dovrà riguardare prospetti e punti di vista secondari rispetto ai principali assi di percorrenza visuale; dovrà sfruttare i più idonei passaggi orizzontali e verticali, con esclusione di cavi o tubazioni a vista in facciata.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso dell'edificio o delle singole unità immobiliari.

Qualora opere ed interventi interessino parti esterne alla costruzione, non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

**b) Manutenzione Straordinaria (MS)**

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Sono comprese, oltre alle opere classificate al precedente punto a):

- l'apertura o la chiusura di vani "porta/finestra" esterni, purché dette opere siano tecnicamente compatibili, senza pregiudizio, con le caratteristiche fondamentali dell'edificio, nonché il ripristino di accessi o finestre esterne precedenti;
- interventi su costruzioni con destinazione non residenziale che riguardano opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare ed integrare l'efficienza, la salubrità e la sicurezza delle attività insediate;
- il consolidamento, il risanamento o la parziale sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, senza che ciò comporti variazione delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- la destinazione o il riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e/o ad impianti tecnici;
- le nuove opere accessorie a servizio delle costruzioni esistenti quali: centrali termiche, ascensori (e relativi volumi tecnici), scale di sicurezza, intercapedini,

canne fumarie e di ventilazione esterne, recinzioni, sistemazioni esterne di arredo;

- il rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, aggetti, ornamenti, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, ecc.);

Gli interventi di manutenzione straordinaria, che non rientrino nelle opere di cui all'articolo 26 della legge 28.2.1985 n. 47 e non risultino in contrasto con la legge 662/96 art. 7 comma 8, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa. Detta autorizzazione viene richiesta mediante domanda corredata dai seguenti elaborati in triplice copia:

- planimetria in scala non inferiore a 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- stralci degli strumenti urbanistici operanti riguardanti l'area interessata dall'immobile;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da sostituire e quelle di nuova realizzazione;
- documentazione fotografica delle parti esterne oggetto di intervento;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di avente titolo e di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi del presente regolamento.

Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali e in assenza di comunicazioni, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti. In tal caso si può dar corso ai lavori previa comunicazione scritta al Comune.

Nei casi di immobili soggetti a tutela ai sensi di leggi e regolamenti statali e regionali, o di interventi che comportano il rilascio temporaneo del conduttore, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere alle norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di recinzioni e cancelli, la costruzione di muri di cinta con altezza massima di mt. 2,00;
- l'apposizione di targhe ed insegne, nonché quella di cartelloni pubblicitari;
- la messa in opera di tende aggettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- la realizzazione di depositi o spazi espositivi a cielo aperto, ad eccezione di quelli insistenti su terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- opere conseguenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le opere di manutenzione straordinaria, per le quali ai sensi della L.662/96 è applicabile il regime dichiaratorio, vige il disposto di cui all'art. 7, commi 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della legge 662 medesima

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comprendere modifiche ai volumi ed alle superfici utili esistenti, né risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e della costruzione.

La modifica del numero e della consistenza delle singole unità immobiliari è ammessa solo se non esclusa dalle prescrizioni di Piano o di strumenti attuativi.

L'Amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito di tali interventi, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee, nonché la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

**c) Restauro e risanamento conservativo (RC)**

Riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi:

- il consolidamento e il risanamento delle strutture portanti (verticali e orizzontali) fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di comprovata necessità, con l'aggiunta (entro tali limiti) di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- il consolidamento e il risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini; solo nel caso di comprovata necessità è consentita la sostituzione di tali materiali, nonché l'aggiunta (entro i suddetti limiti) di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- gli interventi sulle fondazioni, le iniezioni nelle murature, il rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, giunture provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali del fabbricato;
- la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originarie e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- la realizzazione di servizi igienici e relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica attuale.

Le operazioni devono fondarsi sul rispetto dell'autenticità ed essere condotte secondo le norme della "Carta Italiana del Restauro" (Ministero PP.II. - Circ. n. 117 del 6.4.72).

Eventuali lavori di adattamento ad usi tipicamente moderni debbono essere limitati al minimo indispensabile, mantenendo le funzioni dell'organismo e, ove necessario, scegliendone altre compatibili con l'equilibrio funzionale del centro urbano entro cui l'organismo stesso si colloca, nonché con la realtà tipologica, morfologica e costruttiva dell'episodio edilizio.

La modifica del numero e della consistenza delle singole unità immobiliari è ammessa solo se non esclusa dalle prescrizioni di Piano o di strumenti attuativi.

Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti ad interventi di cui all'art. 26 della legge 28.2.85 n. 47, o non risultino in contrasto con la legge 662/96 art. 7 comma 8.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione, questa deve essere rilasciata in forma esplicita se trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela, o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori, previa comunicazione al Sindaco, entro i successivi 120 giorni.

La domanda di autorizzazione o di permesso di costruire deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- una planimetria in scala non inferiore a 1:1000 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- stralcio degli strumenti urbanistici operanti, riguardanti l'area in cui ricade l'immobile;
- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e superfetazioni. Il rilievo deve comprendere planimetrie dei vari livelli e delle coperture, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni, nella scala 1:50, con indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle destinazioni d'uso;
- eventuale studio geologico, in conformità del disposto della legge regionale n. 9/83;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1/50
- schema degli impianti tecnologici;
- descrizione degli interventi strutturali;
- ogni altro elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti;

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a permesso di costruire, salvo i casi previsti dalla legge 662/96 articolo 7, comma 8, per i quali è applicabile il regime dichiaratorio. In quest'ultimo caso vige il disposto di cui all'art. 7, commi 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della legge 662 medesima.

Per le opere di restauro, per le quali ai sensi della L.662/96 è applicabile il regime dichiaratorio, vige il disposto di cui all'art. 7, commi 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della legge 662 medesima.

**d) Ristrutturazione Edilizia (RE)**

Riguarda le operazioni rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono compresi:

- le opere e gli interventi, tutti come indicati ai punti precedenti, quando risultino preordinati alla modifica di destinazioni d'uso dell'intero edificio o di singole unità immobiliari, semprechè ciò sia compatibile con la relativa disciplina delle zone di Piano o degli strumenti attuativi;
- gli interventi finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di edifici esistenti, anche quando ciò comporti l'alterazione parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
- le modifiche parziali delle coperture, purché restino immutate le tipologie e le pendenze medie dei tetti, il numero di piani e l'altezza massima di ciascuna fronte;
- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione e con l'aumento massimo del 10% delle superfici utili interne al perimetro murario preesistente; eventuali ulteriori incrementi di superfici utili o di volume e superficie lorda, possono essere consentiti in relazione alla specifica disciplina delle rispettive zone di Piano.

Gli interventi di RE dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi correnti.

Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia non è contemplata la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato ancorché si preveda il mantenimento del volume e della superficie coperta.

**e) Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

Riguarda gli interventi, compresi in più ampie operazioni, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme di opere che modificano il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**f) Sopraelevazione (SO)**

Riguarda il complesso degli interventi di ampliamento in senso verticale di una costruzione esistente.

**g) Demolizione e Ricostruzione (DR)**

Riguardano le operazioni volti a rimuovere un fabbricato preesistente (o una sua porzione) al fine:

- della ricostruzione secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi;
- dell'utilizzazione del sedime per ricomposizione particellare, spazi e servizi pubblici in funzione delle prescrizioni di Piano.

Nel caso di sola demolizione sussiste l'obbligo di sistemazione dell'area di sedime in relazione all'ambiente circostante.

Potrà essere consentita la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici anche qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica e non sia recuperabile con interventi di consolidamento, rispettando sugli spazi pubblici gli allineamenti previsti dal Piano.

**h) Interventi di Nuova Costruzione (NC)**

Si definiscono tali quegli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica interamente nuovi anche se interessano sedimi risultanti da precedenti interventi di demolizione.

Sono da considerarsi NC quelli riguardanti l'allestimento di costruzioni leggere, anche prefabbricate, e di tendoni quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

**i) Varianti in corso d'opera (VO).**

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a permesso di costruire possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione, nei casi previsti dalla legge 662/96 articolo 7, comma 8, permesso di costruire. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o col Regolamento Edilizio e non modificano la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta al Sindaco e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso. Per le varianti in corso d'opera, per le quali ai sensi della L.662/96 è applicabile il regime dichiaratorio, vige comunque il disposto di cui all'art. 7, commi 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 della legge 662 medesima

***j) Opere Interne (OI)***

Riguardano le opere interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti, né rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nella zona A (Centro storico), non modificano la destinazione d'uso.

Vi si comprendono:

- le modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi;
- l'accorpamento di più unità immobiliari;
- parziali modifiche al perimetro della singola unità immobiliare;
- l'apertura e chiusura di vani nei muri di spina e nelle tramezzature interne;
- il consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota di imposta;
- la modifica per dimensione e forma di collegamenti verticali (scale ed ascensori), senza variarne, nel caso di più unità immobiliari, l'ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità stesse.

***k) Opere minori (OM)***

Comprendono gli interventi relativi a:

- Eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n.13 del 9.01.89 e DM. n.236 del 14.06.89);
- Opere finalizzate alla cablatura degli edifici (Legge n.249 del 31.07.97);
- Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (Legge n. 447 del 26.10.95 e DPCM del 14.11.97);
- Opere finalizzate al risparmio energetico (Legge n.10 del 09.01.91 e dal DPR n.412 del 26.08.93);
- Opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica (Legge n.64 del 02.02.74);
- Interventi di messa a norma degli edifici (Legge n.46 del 05.03.90 e Legge n.1083 del 06.12.71);
- Parcheggi pertinenziali (Legge n.122 del 24.03.89).
- arredo urbano (monumenti, decorazioni, pitture murali);
- vetrine o bacheche, mostre, insegne, verande o tende all'esterno degli edifici, pensiline;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;

Tali opere, ove non diversamente disciplinato, devono essere conformi alle prescrizioni generali stabilite dal Piano e dal Regolamento Edilizio vigente.

### **TITOLO III**

#### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

##### **ART. 20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A AREA URBANA DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.**

La zona è costituita dalle parti del territorio comunale che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, ivi comprese le aree circostanti costituenti parte integrante degli stessi.

Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza stabile o temporanea. In essa sono ammessi: negozi, botteghe, piccoli magazzini, edifici per il culto, depositi, edifici per l'istruzione e la cultura, autorimesse, uffici pubblici, studi professionali, alberghi, locali di divertimento, mercati rionali, ambulatori, artigianato di servizio (laboratori artigiani tradizionali per imprese artigiane di cui all'articolo 2083 del Codice Civile e alla legge n. 443 del 1985) e quant'altro, a giudizio della commissione edilizia comunale, non nocivo o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per le attività commerciali è ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, nonché l'ampliamento o il trasferimento (LR 17/99).

L'artigianato di produzione, esistente alla data di adozione del Piano Regolatore generale, è ammesso purché sia salvaguardata l'igiene dei luoghi ed eliminato l'eventuale inquinamento di qualsiasi tipo e natura; non sono ammessi nuovi insediamenti di artigianato di produzione dei beni, né altri insediamenti di tipo industriale o agricolo.

##### **20.1 SOTTOZONA A.1: area urbana di interesse storico, architettonico ed ambientale già sottoposta a piano di recupero**

L'ambito oggetto della Sottozona A.1, fino alla redazione di nuovo Piano, è regolato dal vigente Piano di Recupero, di cui alla L. 457/78, redatto dal Comune ed approvato con delibera n. 96 del 23.3.1981.

Gli interventi ammessi all'interno di detto ambito sono, per tanto, esclusivamente quelli previsti dal vigente P. di R. che, a tale scopo, è da intendersi parte integrante del presente PRG.

##### **20.2 SOTTOZONA A2: zona d'interesse storico, architettonico ed ambientale classificata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della l. 457/78**

L'ambito oggetto della sottozona è assoggettata alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78, come modificato dall'art. 13 della L. 17.2.1992 n° 179, da redigersi con le modalità di cui al precedente art. 11.

I piani di recupero vengono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953 n.62.

In assenza di detti piani esecutivi e fino alla formazione degli stessi, sono consentiti: le opere interne contemplate dall'art. 26 della L. 47/85, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e gli interventi contemplati dall'art. 14 della citata legge 179/92.

Gli interventi di iniziativa comunale, volti a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia a rete che puntuali, possono essere eseguiti anche in assenza di piano di recupero.

Il Piano di Recupero fisserà:

- altezza massima: nelle ricostruzioni quella preesistente al netto di sopraelevazioni di recente realizzazione; nella eventuale nuova edificazione, non maggiore di quella degli edifici circostanti al netto di sopraelevazioni e con un massimo di 4 piani fuori terra;
- distanze: nella ricostruzione, le distanze tra gli edifici e gli arretramenti da strade e da confini preesistenti; nella eventuale nuova edificazione, da definire caso per caso in rapporto alla situazione al contorno,

Negli interventi ammessi in assenza di Piano di Recupero;

- è obbligatorio il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, nonché la conservazione o il ripristino degli elementi decorativi di cui esistono tracce individuabili;
- gli infissi esterni dovranno conservare dimensione e forma di quelli originari;
- sono vietate le persiane avvolgibili e i materiali metallici non dipinti a smalto, quali alluminio anodizzato, acciaio inox, nonché materiali plastici;
- all'esterno degli edifici sono vietati i rivestimenti in grés, ceramica, maiolica e simili, ovvero gli intonaci composti da scaglie di marmo, variegati o a tinta unita, e quelli plastificati e simili;
- le coperture a tetto vanno conservate, mantenendo possibilmente il manto di copertura originario, se in coppi. E' vietato sostituire le coperture a tetto con coperture piane.

Valgono le prescrizioni concernenti l'adeguamento antisismico delle strutture edilizie previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Nel caso di ristrutturazione edilizia o ricostruzione le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia giurata.

Nella formazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata è ammessa l'integrazione volumetrica per volumi tecnici e adeguamento funzionale non superiore al 10% delle preesistenze volumetriche accertate, fatto salvo l'obbligo delle distanze di cui agli art. 873 e 907 del C.C. e del regolamento edilizio comunale.

## **ART. 21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B ZONA PARZIALMENTE O TOTALMENTE EDIFICATA (di rinnovamento e di completamento edilizio).**

Comprende le aree parzialmente o totalmente edificate, diverse dalle zone A.

In esse il volume edificabile è determinato dalle norme di altezza e di distanza di cui al precedente art. 12, con un massimo derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità per le singole sottozone, come di seguito riportato.

Le aree vincolate a giardini privati vanno integralmente salvaguardate.

Le aree libere già sfruttate a fini volumetrici da precedente licenza, concessione edilizia o permesso di costruire, sono inedificabili.

Le superfici edificabili, le preesistenze edilizie, la volumetria e le distanze vanno accertate mediante rilevazione oggetto di perizia giurata.

Nella sottozona può essere ammesso l'uso per uffici, studi professionali, alberghi, negozi, edifici per l'istruzione e la cultura, case di cura, laboratori ed attività artigianali, magazzini e autorimesse private e pubbliche, edifici per il culto, per la ricreazione e lo sport, sale di spettacolo, impianti per le telecomunicazioni e

distribuzione della energia, mercati rionali, carabinieri, ambulatori, ecc. Per le attività commerciali è ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, nonché l'ampliamento o il trasferimento (LR 17/99).

E' consentito l'uso o il riuso per la produzione artigianale e industriale degli immobili attualmente destinati a tali attività. Non sono autorizzate nuove costruzioni per attività industriali, nonché gli usi che l'Autorità comunale riterrà ant igieniche e moleste per i caratteri prevalenti della zona.

Nelle progettazioni edilizie è consentito aerare bagni e cucine, corridoi e disimpegni, con chiostrine e con cavedi a ventilazione forzata.

E' consentito l'adeguamento tipologico delle unità immobiliari negli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

L'attività edificatoria e di trasformazione urbanistica è subordinata a intervento edilizio diretto di cui all'ultimo comma del precedente art. 7.

È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e la costruzione in aderenza o in appoggio fra pareti a testata cieca.

### **21.1 SOTTOZONA BR:**

#### **zona edificata con piano di recupero operante**

L'ambito oggetto della Sottozona BR, è regolato dal vigente Piano di Recupero, di cui alla L. 457/78, redatto dal Comune ed approvato con delibera n. 96 del 23.3.1981.

Gli interventi ammessi all'interno di detto ambito sono, fino all'approvazione di nuovo piano, quelli previsti dal vigente P. di R. che, a tale scopo, è da intendersi parte integrante del presente PRG.

### **21.2 SOTTOZONA B.1:**

#### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 4
- altezza max 15,00 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

### **21.3 SOTTOZONA B.2:**

#### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

#### **21.4 SOTTOZONA B.3:**

##### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,25 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

#### **21.5 SOTTOZONA B.4:**

##### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

#### **21.6 SOTTOZONA B.4v:**

##### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata, con vincolo archeologico**

L'area assoggettata a vincolo archeologico è quella definita dalla Sovrintendenza di Reggio Calabria e contenuta nel D. M. 06.02.1990.

Nella zona edificata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni (D.M. per i BB. CC. E AA. del 6.2.1990):

- per i fabbricati esistenti non sono consentiti incrementi volumetrici o di superficie coperta, né aumenti di altezza di gronda o di colmo delle coperture;
- non è consentita l'aggiunta di sporti, di balconi, verande, insegne, o altra sovrastruttura aggettante rispetto alle pareti esterne rivolte verso l'area sottoposta a vincolo diretto o, comunque, da essa visibili.

Le aree libere sono inedificabili.

#### **21.7 SOTTOZONA B.5:**

##### **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b

- da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

## 21.8 SOTTOZONA B.6:

### zona residenziale parzialmente o totalmente edificata

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

## ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C

### ZONA DI NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, allo stato attuale inedificate o con edificazione preesistente avente valori inferiori a quelli definiti per le zone parzialmente edificate (zone B).

In esse vanno rispettate le prescrizioni di cui alle successive sottozone.

Nella redazione dei progetti di intervento andranno individuate le superfici da destinare ad attrezzature collettive; andranno prescelte tra le possibili quelle attrezzature che risultino maggiormente integrate con le residenze (verde attrezzato, parcheggi pubblici, gioco per i bambini, ecc.)

Le aree destinate a dette attrezzature configurano z.t.o. F.2.

Nella redazione dei progetti va sempre osservato il disposto delle vigenti norme antisismiche.

Nella redazione di piani esecutivi planovolumetrici, va rispettato l'indice di fabbricabilità territoriale e vanno localizzate, con giustificate motivazioni progettuali, le aree per attrezzature di interesse collettivo, specificando il carattere e le dimensioni delle stesse.

Gli immobili ubicati nelle sottozone possono essere adibiti a residenze, uffici, studi professionali, attività artigianali di servizio, negozi per la piccola e media distribuzione (LR 17/99), ecc. Non è consentita la localizzazione di attività rumorose e in genere di quelle antigieniche e moleste che l'Autorità Comunale riterrà in contrasto con il carattere della zona, in conformità del R.D. 27.7.1934, n. 1265 e successive modificazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria, se non presenti, vanno realizzate contemporaneamente agli interventi residenziali, a carico del titolare del permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale coordina i singoli interventi urbanizzativi.

## 22.1 SOTTOZONA C.1

### Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali stabili

indice di fabbricazione territoriale	mc/mq	0,65
volume edificabile ad ettaro	mc.	6.500
popolazione insediabile ad ettaro	ab.	65
superficie ad uso pubblico a ettaro	mq.	1.170
indice max di copertura	mq/mq	0,50
n. di piani max:		3 f.t.

altezza max:	mt.	11,50
impianto morfologico:	edifici in linea, a schiera, isolati	
assetto tipologico:	abitazioni duplex o simplex	
Strumento urbanistico esecutivo:	obbligatorio.	
distanze:	come da planovolumetrico e in ogni caso mai inferiore a 5 mt dalle strade e dai confini	

## 22.2 SOTTOZONA C.2

### **Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali stabili**

indice di fabbricazione territoriale	mc/mq	0,80
volume edificabile ad ettaro	mc.	8.000
popolazione insediabile ad ettaro	ab.	80
superficie ad uso pubblico a ettaro	mq.	1.440
indice ma di copertura	mq/mq	0,50
n. di piani max:	3 f.t.	
altezza max:	mt.	11,50
impianto morfologico:	edifici a schiera, in linea o isolati	
assetto tipologico:	abitazioni duplex o simplex	
Strumento urbanistico esecutivo:	obbligatorio.	
distanze:	come da planovolumetrico e in ogni caso mai inferiore a 5 mt dalle strade e dai confini	

## 22.3 SOTTOZONA C.3

### **Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi di E.R.P.**

La sottozona è destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Gli interventi edilizi realizzabili nella sottozona, sono regolati dalle previsioni del vigente Piano di Zona 167, in quanto strumento esecutivo del presente PRG.

## 22.4 SOTTOZONA C.T

### **Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali temporanei**

indice di fabbricazione territoriale	mc/mq	0,30
volume edificabile ad ettaro	mc.	3.000
popolazione insediabile ad ettaro	ab.	30
superficie ad uso pubblico a ettaro	mq.	540
indice max di copertura	mq/mq	0,50
Numero di piani max:	2 f.t.	
Altezza max:	mt.	7,50
impianto morfologico:	edifici isolati	
assetto tipologico:	abitazioni duplex o simplex	
Strumento urbanistico esecutivo:	obbligatorio.	
distanze:	come da planovolumetrico e in ogni caso mai inferiore a 5 mt dalle strade e dai confini	

Il piano esecutivo definirà le articolazioni planovolumetriche delle strutture residenziali, le articolazioni della viabilità e delle altre opere di urbanizzazione primaria, correlandole con le articolazioni planovolumetriche delle attrezzature collettive e del complessivo progetto di sistemazione della intera area. Verrà inoltre definita in quella sede la distribuzione in superfici e volumi delle attrezzature collettive conseguenti alla applicazione dello standard, che costituiranno z.t.o. F.2.

Nell'ambito delle sottozone è consentita la localizzazione di residenze private di tipo turistico, nonché strutture ricreative, per il tempo libero, lo sport, il commercio e l'artigianato tradizionale.

## **ART. 23 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D**

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale, o ad essi assimilabili.

### **23.1 SOTTOZONA D.1**

#### **Zona di nuova urbanizzazione per le piccole e medie industrie**

superficie fondiaria, ad ettaro	9.000 mq
superficie ad uso pubblico, ad ettaro	1.000 mq
indice di fabbricazione fondiario	3,00 mc/mq
rapporto max di copertura	1/2 della superficie fondiaria
altezza massima:	mt. 7,50
tipologia:	costruzione isolata o in aderenza
distanze:	
- tra fabbricati: o in aderenza o non inferiore a 10 mt.;	
- dai confini: se maggiore di 0,00, minimo 5,00 mt;	
Strumento urbanistico esecutivo:	obbligatorio.

E' ammessa la localizzazione della sola piccola e media industria.

I piazzali e le aree di sosta vanno adeguatamente sistemati.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà specificare chiaramente:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna;
- le aree riservate ad attrezzature di servizio;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- le fasce di protezione antinquinamento;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali.

### **23.2 SOTTOZONA D.2**

#### **Zona di nuova urbanizzazione per le imprese artigianali di produzione**

superficie fondiaria, ad ettaro	9.000 mq
superficie ad uso pubblico, ad ettaro	1.000 mq
indice di fabbricazione fondiario	2,5 mq/mq
rapporto max di copertura	1/2 della superficie fondiaria
altezza massima:	mt. 7.50
tipologia:	costruzione isolata o in aderenza
distanze:	
- tra fabbricati: in aderenza o non inferiore a 10 mt.;	

- dai confini: se maggiore di 0,00, minimo 5,00 mt;  
Strumento urbanistico esecutivo: obbligatorio.

E' ammessa la localizzazione di attività produttive a carattere artigianale, non nocive.

I piazzali e le aree di sosta vanno adeguatamente sistemati.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà specificare chiaramente:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna;
- le aree riservate ad attrezzature di servizio;
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- le fasce di protezione antinquinamento;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree artigianali.

### 23.3 SOTTOZONA D.3

#### **Zona di nuova urbanizzazione per insediamenti commerciali**

indice di fabbricazione fondiario	2,50 mc/mq
standard (verde attrezzato e parcheggi)	0,80 mq/mq lordo di pavimento
rapporto max di copertura	1/3 della superficie fondiaria
altezza massima:	mt. 11,50
tipologia:	costruzione isolata o in aderenza
distanze:	

- tra fabbricati: in aderenza o non inferiore a 10 mt.;
- dai confini: se maggiore di 0,00, minimo 5,00 mt;

Strumento urbanistico esecutivo: obbligatorio.

E' ammessa la localizzazione di attività commerciali per la grande e media distribuzione. Per la grande distribuzione andrà riservata una superficie complessiva non inferiore a 1/4 dell'area destinata alla sottozona.

I parcheggi dovranno essere pari ad almeno 1/2 della superficie a standard.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà specificare chiaramente:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, pedonale e automobilistica;
- le aree riservate ad attrezzature di servizio;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree funzionali relative agli impianti commerciali.

Per la sottozona D.3 ubicata nel centro abitato, il piano terra, di superficie pari ad almeno l'80% dell'intera area, andrà destinato a parcheggi pubblici. I fronti stradali potranno essere destinati a vetrine e ad ingressi ai piani superiori. E' ammessa solo la destinazione ad attività commerciali per la media distribuzione.

### 23.4 SOTTOZONA D.4

#### **Zona di nuova urbanizzazione per insediamenti artigianali e la commercializzazione di prodotti tradizionali**

indice di fabbricazione territoriale	0,40 mc/mq
altezza massima:	mt. 7.50
tipologia:	costruzione isolata o in aderenza

distanze:

- tra fabbricati: non inferiore a 10 mt.;
- dai confini: se maggiore di 0,00, minimo 5,00 mt;
- da strade: non inferiore a 10 mt.;

Strumento urbanistico esecutivo: obbligatorio.

E' ammessa la costruzione di laboratori artigianali per la produzione e la vendita di generi alimentari e non, legati alla tradizione locale (trasformazione di prodotti agricoli, di carni animali, lavorazione della creta, ecc.) e rivolti principalmente al turismo.

La volumetria ammessa è quella derivante dall'applicazione degli indici urbanistici.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà specificare chiaramente:

- la viabilità di transito e quella interna;
- le aree destinate a servizi pubblici;
- i parcheggi;

Gli alberi d'alto fusto vanno salvaguardati.

## **ART. 24 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E**

Comprende le parti del territorio destinate ad attività agricole.

Il permesso a costruire è esente dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo nel caso di richiesta effettuata da imprenditori agricoli.

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:

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

E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, sempre nei limiti dell'edificabilità massima consentita nelle varie sottozone.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al comma precedente, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani

territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.

Nelle zone agricole, oltre alle normali pratiche colturali, gli imprenditori agricoli possono svolgere attività agroturistica nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione, secondo il disposto della normativa nazionale e regionale.

#### **24.1 SOTTOZONA E.1.**

##### **ZONA AGRICOLA AD USO ORDINARIO (seminativo, seminativo arborato, frutteto, boschi e incolto)**

Norme generali

Comprende le parti del territorio destinate all'attività agricola sia sotto l'aspetto produttivo sia degli interventi di tutela e valorizzazione ambientale.

Indice di fabbric.:	0,013 mq/mq residenziale 0,10 mq/mq per le costruz. accessorie alla produzione agricola
altezza massima:	7,50 ml. possono eccedere tale altezza quegli edifici o loro parti destinati ad accogliere impianti o loro parti, di altezza non riducibile;
tipologia:	costruzioni agricole destinate alla conduzione dei fondi e alla residenza degli agricoltori;
imp. morfologico	fabbricazione isolata
distanze:	tra i fabbricati, non inferiore a ML. 10,00, sempre; da strade valgono le fasce di rispetto di cui alla successiva z.t.o. G sottozona G.1.
Volume max edific.	è ammessa una edificabilità massima complessiva di 700 mc.

L'indice 0,013 mq/mq si applica nelle residenze;

l'indice 0,10 mq/mq si applica esclusivamente nelle costruzioni accessorie per la produzione agricola, quali: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda. Il permesso di costruire per le residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della L. 9 maggio n. 153.

Non sono richiesti piani esecutivi.

Per le aree classificate, dallo studio geologico, come non stabili, l'autorizzazione ad edificare è subordinata al parere favorevole di un geotecnico. In rapporto alle classi di incremento di intensità sismica, i manufatti

edilizi oggetto di permesso di costruire dovranno adottare i rispettivi coefficienti di fondazione, in conformità al disposto della L. 2.2.74 n. 64 e successive modificazioni e integrazioni.

I fabbricati esistenti ad uso residenziale e non, purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, possono incrementare il loro volume fino ad un massimo del 15% della esistente cubatura, al fine di dotare i fabbricati dei servizi igienici eventualmente mancanti, nel rispetto delle norme di distanza e una sola volta nel corso di validità del presente PRG.

## **24.2 SOTTOZONA E.2.**

### **ZONA AGRICOLA VINCOLATA PER VALORI STORICI ED ARCHEOLOGICI**

Sono consentite costruzioni di piccola entità connesse alla ordinaria conduzione agricola dei fondi, tali che l'altezza fuori terra non superi mt. 2,80, e l'indice di fabbricazione non superi 0,001 mq/mq;

Valgono le prescrizioni di cui al Decreto del Ministero per i Beni culturali ed Ambientali del 6.2.1990, relative all'area del Naniglio così individuata:

- una zona centrale direttamente interessata dalla struttura da salvaguardare, su cui insiste il vincolo diretto;
- da una zona esterna a questa il cui vincolo indiretto si rende necessario onde evitare alterazioni che possono compromettere il quadro ambientale dell'area della villa del Naniglio, di carattere agricolo tipicamente mediterraneo.

Per tanto su detta area, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nella zona centrale, di vincolo diretto, valgono le norme di tutela di cui al D. Lgs 490/99;
- nella zona agricola, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:
  - non sono consentiti cambiamenti delle colture agricole in atto, né il taglio degli ulivi, dei cipressi e degli altri alberi d'alto fusto;
  - non sono consentiti sbancamenti, riporti di terra, alterazioni delle attuali quote di campagna. Per le eventuali opere di consolidamento di pendii e scarpate, sono escluse strutture di calcestruzzo a vista;
  - non sono consentiti depositi connessi ad attività industriale o commerciali;
  - non sono consentite recinzioni tali da interrompere la visuale. Saranno consentite recinzioni in rete metallica o a fili metallici con altezza massima di mt. 1,80;
  - non è consentita l'installazione di insegne e cartelli pubblicitari;
  - per i progetti di opere di pubblico interesse è necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

L'area nel suo complesso o anche una porzione di essa, può essere adibita a parco archeologico. In tal caso valgono le prescrizioni di cui alla z.t.o. F., sottozona F.1, punto 25.1.2, per quanto compatibili con le preesistenze storiche dell'area. Gli interventi saranno subordinati a un progetto, di iniziativa pubblica redatto d'intesa con la competente Soprintendenza, che

individuera la viabilità minore, i sentieri pedonali, i luoghi di sosta e di ristoro e tutto quanto altro necessario alla migliore fruizione.

#### **24.3 SOTTOZONA E.3.**

##### **ZONA AGRICOLA CON PREVALENZA DI BOSCHI**

Valgono le norme generali di cui alla sottozona E.1.

È vietato trasformare le attuali aree boschive in altre colture.

L'utilizzazione del bosco ceduo è consentita nei limiti previsti dalle norme forestali vigenti.

Le costruzioni non devono incidere sulle zone boschive o macchie.

#### **24.4 SOTTOZONA E.4.**

##### **ZONA AGRICOLA CON AREE ATTREZZATE PER IL TURISMO**

Valgono le norme generali di cui alla sottozona E.1.

E' altresì consentita l'installazione di impianti ricettivi all'aria aperta (campeggi pubblici) di cui al II comma dell'art. 1 della L.R. 11.7.86 n. 28.

Il progetto per la costruzione dei campeggi dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 3 della LR. 28/86 e successive modifiche ed integrazioni.

L'apertura, gestione e funzionamento dei campeggi dovrà rispettare le norme statali e regionali vigenti.

Le volumetrie consentite sono quelle strettamente necessarie a soddisfare la domanda di servizi e attrezzature pararicettive, escludendo gli usi residenziali.

Gli interventi devono comunque risultare oggetto di convenzione.

La convenzione definirà gli impegni del concedente e del concessionario, atti a assicurare la idoneità insediativa.

Saranno a carico del concessionario gli oneri connessi alle opere a rete, anche esterne all'insediamento, nonché l'installazione di impianti di trattamento dei reflui, necessari onde perseguire la idoneità insediativa.

La realizzazione dell'impianto dovrà rispettare le alberature esistenti e garantire una superficie permeabile dell'80% dell'area impegnata.

Nel caso di nuovo impianto di essenze arboree, sono da utilizzarsi specie locali in funzione di un corretto inserimento nel paesaggio circostante e a difesa da disturbi esterni ed interni quali rumore, polvere, vento.

Sono ammessi i seguenti servizi: impianti igienico-sanitari e di sicurezza, piccole strutture ricreative, attrezzature sportive e di tempo libero, da realizzare nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

### **ART. 25 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F**

Comprende le parti del territorio destinate ad accogliere attrezzature di interesse generale o di interesse locale.

## **25.1 SOTTOZONA F.1**

### **ATTREZZATURE GENERALI DI LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

Comprendono le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4 punto 5 del DM 1444 /68;

Indice di fabbricazione fondiario: max 1,20 mc/mq

Nell'ambito della sottozona andranno ubicate le attrezzature a carattere urbano di interesse generale, quali ad esempio:

attrezzature culturali, attrezzature assistenziali, servizi comprensoriali per la vallata del Torbido, Parchi pubblici urbani e territoriali, ecc.

Per le attrezzature esistenti che richiedono trasformazione planovolumetrica si applicano le norme proprie alla zona territoriale omogenea nel cui ambito è localizzata l'attrezzatura. Gli spazi adibiti a verde e a parcheggi vanno adeguatamente progettati e sistemati.

Per le attrezzature scolastiche, fermi restando i distacchi di cui sopra, il Piano rinvia alle disposizioni di cui alla legge n. 412/75 e DM 18.12.75 (e succ. mod. ed integr.).

#### **25.1.1 Attrezzature per impianti sportivi**

Per la sottozona esiste, allo stato attuale, uno strumento urbanistico esecutivo che andrà rivisto alla luce della perimetrazione dell'area archeologica, verificando con la competente Sovrintendenza la possibilità di mantenere o meno, all'interno di tale perimetrazione, le destinazioni previste dal progetto.

#### **25.1.2 Parco urbano pubblico**

La sottozona è destinata a verde pubblico, attrezzato e non.

Il verde pubblico non attrezzato è costituito da zone verdi alberate o meno, da mantenere allo stato naturale. Possono essere attivati sentieri pedonali; può essere altresì consentita la costruzione di piccoli chioschi per bar, fiori e giornali. Possono essere organizzate aree per il gioco dei bambini.

La costruzione di piccoli chioschi potrà essere concessa entro i limiti di 3,00 mq per ogni 1.500 di parco.

## **25.2 SOTTOZONA F.2**

### **ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO INTEGRATE ALLE AREE RESIDENZIALI**

Comprendono gli spazi pubblici riservati alle attività collettive (istruzione dell'obbligo, interesse comune), a verde pubblico per il gioco e lo sport e a parcheggi, di cui all'art. 3 del DM 1444/68

Nella sottozona vanno localizzate attrezzature connesse alla residenza, quali: parcheggi, verde attrezzato, gioco e sport, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, ecc.

Per l'istruzione dell'obbligo, si rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

Le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle attrezzature fanno riferimento ad uno standard di 18 mq/ab.

Per le attrezzature che richiedono volumi andranno applicati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,50 mq/mq
- distanza dai confini  $\geq 5,00$  mt.

Il verde pubblico non attrezzato è costituito da zone verdi alberate o meno, da mantenere allo stato naturale. Possono essere attivati sentieri pedonali ed organizzate aree per il gioco dei bambini.

Negli interventi di edilizia residenziale vanno riservate aree, da destinare ad uso pubblico, in misura non inferiore a 18 mq per abitante ( pari a 100 mc v.p.p) secondo il disposto del citato D.M. 1444/68.

## **ART. 26 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G**

Comprende le parti del territorio assoggettate a vincolo di inedificabilità allo scopo di garantire la protezione, prevista dalle vigenti norme, ad infrastrutture o manufatti presenti sul territorio comunale.

### **26.1 SOTTOZONA G.1**

#### **FASCE DI RISPETTO A STRADE**

All'esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG, vanno osservate le fasce di rispetto di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404, a protezione del nastro stradale, così come riportate in cartografia. In particolare vanno osservati:

- mt. 40,00 dalla superstrada Jonio-Tirreno;
- mt. 30,00 dalla SS 281;
- mt. 20,00 dalle altre strade provinciali e comunali
- mt. 10,00 dalle strade vicinali

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili attraverso intervento diretto le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni o ricostruzioni, o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- 20 m dalla superstrada Jonio-Tirreno;
- 10 m dalla SS 281.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 mt.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali

similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m.

In dette fasce non possono essere autorizzate nuove costruzioni a qualunque uso destinate; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde privato, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Per gli edifici rurali esistenti adibiti ad uso residenziale e non, purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri, sono consentiti aumenti di volume fino al 10% di quello preesistente, onde apportare agli edifici stessi sistemazioni igieniche e tecniche. Gli ampliamenti avverranno sul lato opposto a quello delle infrastrutture da salvaguardare, una sola volta nel periodo di validità del presente P.R.G.

## **26.2 SOTTOZONA G.2 FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

Lungo i corsi d'acqua è vietata ogni nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità dal limite del demanio non inferiore a mt 10.

Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11.12.1933 n.1775 e successive integrazioni, si applica il disposto dell'art. 1, lettera C, della L. 8.8.1985 n. 431.

Per gli edifici rurali esistenti valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma delle norme specifiche della sottozona G.1.

## **26.3 SOTTOZONA G.3 FASCE DI RISPETTO AD AREE CIMITERIALI** (RD 27.07.34, n. 1265; DPR 10.09.90 n. 285)

Ai sensi dell'art. 358 del TU delle leggi sanitarie, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto del cimitero e dell'area prevista per la futura espansione non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione con la quale il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento senza poter richiedere indennizzo alcuno.

## **26.4 SOTTOZONA G.4 FASCE DI RISPETTO AD INFRASTRUTTURE**

Lungo i tracciati dei metanodotti è prescritta una fascia di vincolo, da osservarsi nell'edificazione, di 12,00 ml. per parte (DM 24.11.1984).

In prossimità di linee elettriche e di aeree di pertinenza dell'ENEL, la larghezza delle fasce di rispetto è regolata dalla L. 36/2001, dal DPCM 8 luglio 2003 e dalle norme e regolamenti regionali.

E' fatto obbligo per ogni intervento previsto, sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, di richiedere agli enti preposti il nulla-osta di competenza.

## **TITOLO IV DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO**

### **ART. 27 DECORO DELL'AMBIENTE**

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

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare, a cura e spese dei proprietari interessati, tutte le opere necessarie alle finalità suindicate.

### **ART. 28 SEGNALETICA ED ARREDO URBANO**

Per le zone già edificate, come per quelle di nuova edificazione, la sistemazione di vie e piazze, nonché l'individuazione e l'ubicazione degli elementi di segnaletica e di arredo urbano, dovrà avvenire attraverso specifici progetti di intervento da allegare agli eventuali progetti di utilizzazione edilizia.

### **ART. 29 SOLUZIONE ARCHITETTONICA DELLE FACCIATE**

L'Amministrazione Comunale vieta ogni atto concessorio o autorizzativo per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

E' facoltà della stessa Amministrazione imporre in ogni zona, anche in mancanza di Piano attuativo, il rifacimento dei prospetti che, per l'attuazione del PRG, vengono imposti alla pubblica vista e che, a giudizio dell'Amministrazione, non corrispondono alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbano.

### **ART. 30 COPERTURA DEL SUOLO NELLE AREE VERDI**

Nella realizzazione delle nuove aree destinate a verde o nel riassetto di quelle esistenti, devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, a maturità, le seguenti coperture minime del suolo:

- 40% di copertura arborea (come proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 10% di copertura arbustiva (come proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità), nelle zone residenziali e terziarie/direzionali;
- 50% di copertura arborea (come proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 20% di copertura arbustiva (come proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità), nelle zone produttive.

### **ART. 31 OBBLIGO DEL PROGETTO DI SISTEMAZIONE DEL VERDE**

I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni ed i progetti soggetti a strumento urbanistico attuativo, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato, per la realizzazione di nuove aree verdi o la sistemazione di quelle esistenti, in ambito urbano, perurbano e rurale.

L'effettiva realizzazione del progetto approvato è atto indispensabile all'ottenimento dell'abitabilità degli edifici interessati all'intervento.

### **ART. 32 PROGETTO DI SISTEMAZIONE DEL VERDE**

Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:

- studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria in scala opportuna);
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti, degli aspetti tecnico-agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale;
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (1:200 - 1:500) in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, con evidenziato l'ingombro a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili e degli impianti, quali irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, ecc.);
- un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici.

### **ART. 33 RECINZIONI**

Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole, sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva, preferibilmente in forma libera, con eventuale rete metallica interposta.

Per la realizzazione delle siepi vive, vanno privilegiati impianti plurispecifici di piante idonee dal punto di vista fitoclimatico e paesaggistico.

### **ART. 34 STRADE**

Le strade di interesse urbano e locale, dovranno assumere possibilmente le caratteristiche di viali alberati, con l'impianto di alberature, nelle strade esistenti (dove gli spazi disponibili lo consentono) e, comunque, nelle nuove strade.

- La scelta delle specie da utilizzare deve essere effettuata valutando attentamente i seguenti parametri:
- diametro ed altezza della chioma a maturità, in funzione delle dimensioni stradali e degli edifici limitrofi, oltre all'altezza degli stessi (esistenti o in progetto);
- inserimento estetico e paesaggistico;
- capacità di adattarsi alle condizioni pedoclimatiche dell'habitat urbano;
- facilità di gestione (da evitare, ad es. specie e varietà facilmente soggette ad attacchi parassitari, specie e varietà che producono sostanze, frutti o fiori imbrattanti, specie ad elevata allergicità, ecc.);
- resistenza del legno alle aggressioni da parte delle carie;
- capacità di ombreggiamento;
- velocità di crescita;
- origine (che privilegi le specie autoctone rispetto alle esotiche) e longevità.
- Posizionamento e superficie permeabile: gli alberi devono essere posizionati preferibilmente tra sede stradale e marciapiede, sempre all'altezza di quest'ultimo, adeguatamente protetti da eventuali urti da parte delle auto; dovranno avere a disposizione un'adeguata superficie di suolo permeabile, opportunamente protetta.

### **ART. 35 PARCHEGGI**

Per i parcheggi pubblici e di uso pubblico fuori terra è prescritta una dotazione minima di alberi ed arbusti di 1 albero ogni 2 posti auto.