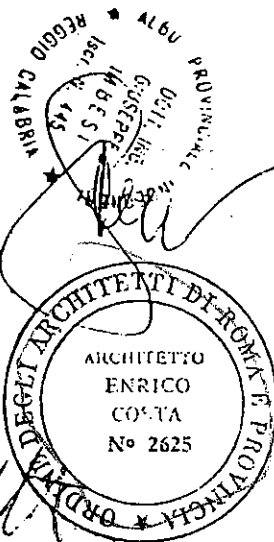


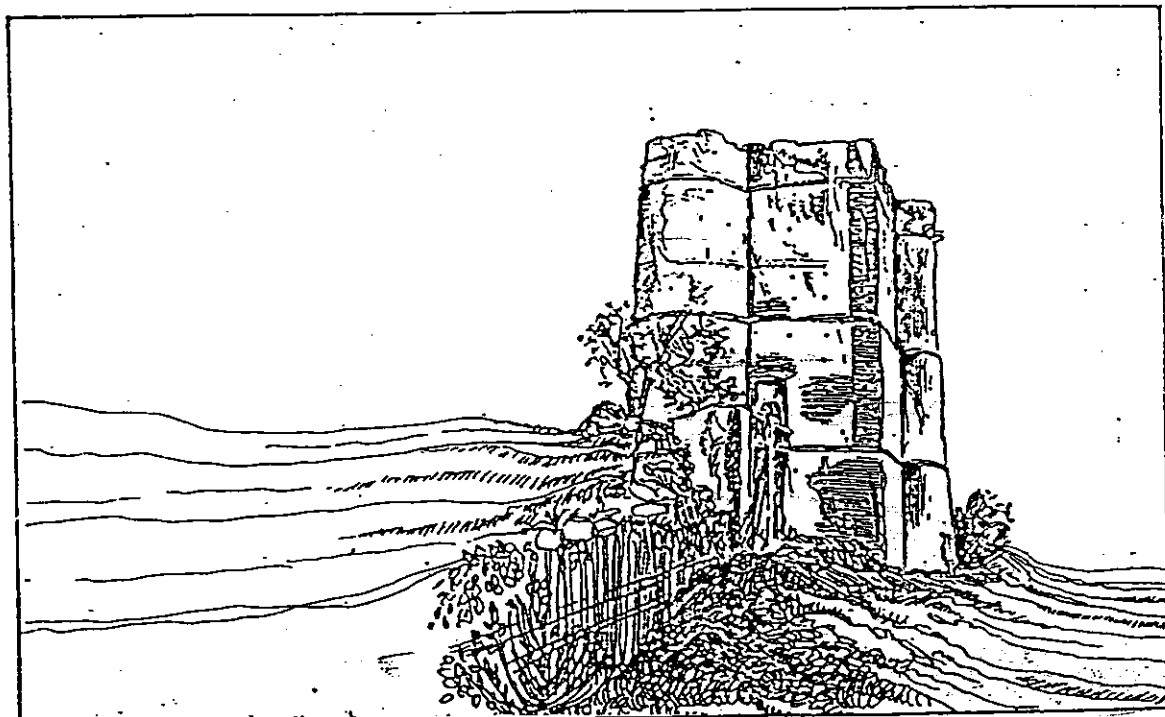
COMUNE DI M. DI GIOIOSA J. (RC)

VARIANTE GENERALE AL PRG

10033



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PROGETTISTI

PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI (capogruppo)
PROF. ARCH. ENRICO COSTA

Roma - marzo 1996

ING. FERDINANDO ERRIGO
ARCH. CRISTIANO ODDI
ARCH. BIANCA PALEOLOGO

VARIANTE GENERALE AL PRG
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 -Finalità delle norme
- Art. 2 -Ambito di validità del Piano, adeguamento della normativa urbanistico-edilizia
- Art. 3 -Norme generali
- Art. 4 -Documenti ed elaborati costitutivi il Piano
- Art. 5 -Modalità di articolazione del territorio comunale
- Art. 6 -Suddivisione del territorio comunale in zone
- Art. 7 -Destinazioni d'uso

CAPO II -DEFINIZIONI - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 8 -Definizioni
- Art. 9 -Classificazione degli interventi
- Art.10 -Parametri urbanistici ed edilizi

CAPO III -ZONIZZAZIONE

- Art. 11 -ZONA A -Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico
- Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento
- Art. 13 -ZONA C -Residenziale di espansione
- Art. 14 -ZONA D -Produttiva non agricola
- Art. 15 -ZONA E -Extra-urbana agricola
- Art. 16 -ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico
- Art. 17 -ZONA AR -Recupero dei tessuti insediativi
- Art. 18 -ZONA AV -Aree a verde
- Art. 19 -ZONE SPECIALI
- Art. 20 -VIABILITA'
- Art. 21 -ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

CAPO IV -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 22 -Programma di priorità attuative del Piano
- Art. 23 -Programma pluriennale di attuazione
- Art. 24 -Strumenti e interventi attuativi
- Art. 25 -Strumenti urbanistici preventivi
- Art. 26 -Interventi edilizi diretti
- Art. 27 -Norme di carattere edilizio
- Art. 28 -Area di pertinenza
- Art. 29 -Distanze

Art. 30 -Parcheggi

Art. 31 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente

Art. 32 -Deroghe

CAPO V -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 33 -Decoro dell'ambiente

Art. 34 -Tutela del verde

Art. 35 -Segnaletica ed arredo urbano

CAPO VI -PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 36 -Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege 64/74

Art. 37 -Prescrizioni generali

Art. 38 -Classificazione delle aree e prescrizioni attuative

Art. 39 -Aree urbanizzabili

Art. 40 -Aree urbanizzabili con riserva

Art. 41 -Aree non utilizzabili

Art. 42 -Prescrizioni per gli strumenti esecutivi

CAPO VII -NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 -Convenzioni e lottizzazioni

Art. 44 -Possibili ampliamenti di lotti edificatori

Art. 45 -Progetti presentati prima dell'adozione

Art. 46 -Norme sugli esercizi commerciali

Art. 47 -Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche

Art. 48 -Norme di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano

Art. 49 -Regime transitorio per gli edifici abusivi

Art. 50 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto

CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -Finalità delle norme

Le presenti Norme, redatte ai sensi della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono lo strumento per l'attuazione degli interventi sul territorio comunale secondo i principi informatori e gli orientamenti programmatici della Variante Generale al PRG (nel seguito indicata come "Piano" o "PRG").

Le stesse forniscono prescrizioni per le iniziative tendenti a modificare l'assetto fisico-ambientale e socio-economico del territorio comunale, relativamente alle trasformazioni edilizie ed alle variazioni d'uso dei terreni.

Il Piano si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni delle presenti Norme che, insieme alla Relazione, agli Elaborati di Analisi (Tavv. A), di Progetto (Tavv. P) e di Verifica (Tavv. V), costituiscono parte integrante degli atti progettuali.

In caso di non corrispondenza tra quanto riportato nelle tavole di progetto, redatte a scale diverse, fanno testo le indicazioni desumibili dalla tavola a scala più grande, in quanto relative ad elaborati di maggior dettaglio.

Art. 2 -Ambito di validità del Piano, adeguamento della normativa urbanistico-edilizia

Il Piano sostituisce gli atti relativi al Piano Regolatore Generale, approvato con DPR 18 aprile 1967 e, quindi, le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29 del 17 maggio 1962 " *Approvazione del Piano Regolatore Generale*" e n.128 del 2 dicembre 1965 " *PRG - Approvazione delle Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche apportate da Consiglio di Stato*".

L'attività urbanistico-edilizia del Comune di M. di Gioiosa J. verrà regolata dalle disposizioni contenute negli elaborati costitutivi il PRG, così come indicati nel precedente Art.1 e così come risultanti dopo l'approvazione dei competenti organi regionali.

L'edificazione sul territorio comunale è soggetta, altresì, alle disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio (nel seguito indicato RE), nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia purché compatibili con le presenti Norme.

Resta inteso che le prescrizioni contenute negli "Elaborati grafici" e nelle "Norme", sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati e sostituiscono, abrogandole, tutte le disposizioni vigenti (incluso il RE) che risultassero con esse in contrasto.

L'Amministrazione comunale, a partire dalla data di adozione del Piano, applicherà le "Norme di Salvaguardia" per come indicato nel successivo Art. 48.

Art. 3 -Norme generali

All'atto dell'entrata in vigore del Piano, le prescrizioni contenute nelle presenti Norme sono vincolanti per l'esercizio di qualsivoglia attività modificatrice delle strutture fisiche del territorio comunale.

Ognuna di tali attività, comportando trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad esse relativi e, ove previsto, l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

La possibilità concreta di trasformazione del suolo e degli edifici è subordinata alla presenza o all'attuazione delle *opere di urbanizzazione primaria*. Nel caso di loro assenza i soggetti richiedenti possono impegnarsi con apposito atto d'obbligo a realizzarle a propria cura e spese secondo procedure tecniche ed amministrative concordate con le autorità comunali.

Art. 4 - Documenti ed elaborati costitutivi il Piano

Oltre che dalle presenti Norme (N), dalla Relazione illustrativa (R) e dal nuovo Regolamento Edilizio (RE), il Piano è composto dai seguenti elaborati grafici:

- *Elaborati di analisi dello stato di fatto*

A1 - Inquadramento territoriale (1:25.000)

A2 - Stato della pianificazione territoriale (1:10.000)

A3 - Centri e nuclei abitati: situazione "1961-1991" (1:10.000)

A4 - Morfologia (1:10.000)

A5 - Vincoli esistenti e zone di rispetto (1:5.000)

A6 - Consistenza edilizia: "Attrezzature e servizi" (1:5.000)

A6 bis - Consistenza edilizia: "Ambiti di rilevamento per l'analisi territoriale" (1:10.000)

- *Elaborati di progetto*

P1 - Piano struttura (1:10.000)

P2 - Zonizzazione (1:10.000)

P3 - Zonizzazione (1:5.000)

P4 - Specificazione dei piani e dei progetti d'area (1:5.000)

- *Elaborati di verifica*

V1 - Raffronto studio geomorfologico e Variante Generale (1:5.000)

V2 - Raffronto PRG vigente e Variante Generale (1:5.000)

V3 - Calcolo superfici e cubature - Verifica standards (1:5.000)

- *Allegati*

Allegato 1 - Analisi territoriale

Art. 5 - Modalità di articolazione del territorio comunale

Sul territorio comunale viene prevista una *zonizzazione* per aree, relativamente alla quale è stata programmata l'attuazione del Piano.

- a) Zone e sottozone omogenee: articolate sulla base delle diverse peculiarità e individuate da differenti campiture; per ciascuna di esse è prevista una normativa urbanistico-edilizia e sono precisate le destinazioni d'uso (prescritte o ammesse) e le modalità di intervento;
- b) Aree vincolate: sottoposte a limitazioni o prescrizioni d'uso sia per la loro funzionalità (aree cimiteriali, rispetti stradali e ferroviari) che per la difesa idrogeologica, geomorfologica e di tutela ambientale;
- c) Aree per la viabilità: articolate gerarchicamente rispetto all'importanza dei collegamenti;

- d) Aree per attrezzature e servizi: articolate rispetto all'interesse loro attribuito (comune, urbano e comprensoriale), nonché ai soggetti attuatori (pubblico, privato);
- e) Altri ambiti sub-comunali: comprendenti una o più zone sopra indicate alle quali le Norme attribuiscono carattere programmatico unitario prevedendo, per la loro realizzazione uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 6 -Suddivisione del territorio comunale in zone

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli Artt. successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone e sottozone:

ZONA A -Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico

ZONA B -Residenziale di completamento

B1 -Adeguamento edilizio e urbanistico

B2 -Adeguamento e sostituzione edilizia

B3 -Ristrutturazione urbanistica

B4 -Ristrutturazione urbanistica ed edilizia

B5 -Adeguamento edilizio e urbanistico nei nuclei minori

ZONA C -Residenziale di espansione semintensiva

ZONA D -Produttiva non agricola

D1 -Artigianato e piccola industria

D2 -Attività artigianali esistenti

D3 -Autoporto

D4 -Trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici

ZONA E -Extra-urbana agricola

E1 -Agricola irrigua specializzata

E2 -Agricola collinare

E3 -Agricola di salvaguardia ambientale

ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico

F1 -Attrezzature pubbliche per le zone residenziali (A-B-AV1-AV2)

F2 -Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali

F3 -Attrezzature e servizi privati

ZONA AR -Recupero dei tessuti insediativi

AR1 -Recupero urbanistico dei "nuclei residenziali"

AR2 -Recupero urbanistico degli "aggregati edilizi"

ZONA AV -Aree a verde

AV1 -Verde privato vincolato

AV2 -Case con orto e giardino

AV3 -Verde pubblico attrezzato per lo sport

AV4 -Verde privato attrezzato per lo sport

ZONE SPECIALI

G1 -Parco pubblico

G2 -Attrezzature ricettive

G3 -Comprensori turistici

ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

H1 -Vincolo idrogeologico

- H2 -Vincolo artistico e storico
- H3 -Vincolo ambientale
- H4 -Zona di rispetto stradale
- H5 -Zona di rispetto cimiteriale
- H6 -Zona di rispetto depuratore
- H7 -Area ferroviaria

Sono altresì individuate le aree destinate alla viabilità (carrabile e pedonale) con relativi svincoli, parcheggi e piazze), nonché le "perimetrazioni" per quelle sottoposte a piano attuativo unitario.

Art. 7 -Destinazioni d'uso

E' la funzione attribuita ad un edificio o ad un suo elemento costitutivo, ovvero ad uno spazio urbano, in base alle NTdA del Piano.

La destinazione d'uso di fabbricati, porzioni di essi o suoli liberi, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli di intervento urbanistico preventivo, secondo quanto stabilito per le varie zone omogenee.

Essa, pertanto, fa parte dei caratteri prescrittivi della concessione edilizia, concessione che sarà revocata dal Sindaco nel caso di abusivo mutamento della destinazione consentita.

Il Piano per l'intero territorio comunale stabilisce:

- destinazioni d'uso *prescritte*, che hanno carattere di "inderogabilità";
- destinazioni d'uso *ammesse* che hanno carattere di "possibilità".

Di volta in volta, nelle diverse zone omogenee, sono state indicate le d.u. prescritte o ammesse.

Le destinazioni d'uso previste dal Piano sono individuate nelle seguenti categorie:

1) *Residenziale*

- a) abitazioni unifamiliari con accessori e pertinenze
- b) abitazioni plurifamiliari con accessori e pertinenze

2) *Direzionale*

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

3) *Commerciale*

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso
- d) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

4) *Artigianale ed industriale*

- a) impianti industriali
- b) opifici artigianali
- c) depositi e magazzini non di vendita

- d) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni
- 5) *Turistica - Turistico-ricettiva complementare*
 - a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere
 - b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.).

Le modifiche di destinazione d'uso, senza opere a ciò preordinate, se all'interno di una stessa categoria non sono soggette a concessione né ad autorizzazione; se riguardano categorie diverse sono soggette ad autorizzazione.

Le modifiche di destinazione d'uso, con opere a ciò preordinate, sono sempre soggette a concessione edilizia.

L'eventuale autorizzazione al cambiamento di d.u. degli edifici esistenti, prima della data di adozione del Piano è rilasciata dalla Commissione UE che ne valuta l'opportunità.

Il Sindaco può consentire d.u. fuori dai casi previsti dai comma precedenti, purché non in contrasto con quelle stabilite dal Piano e previa trascrizione di vincolo concernente la destinazione richiesta.

**CAPO II -DEFINIZIONI - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art. 8 Definizioni

1) Costruzione:

- qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità e incorporazione al suolo, costituisca "unità abitativa", ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera, che non rientri nella categoria dei veicoli o, nel caso vi rientri, sia utilizzato in modo stabile e permanente.

2) Fronte:

- proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.

3) Ricostruzione:

- qualsiasi intervento di riedificazione di una costruzione (o di parte di essa), precedentemente demolita.

4) Ampliamento:

- l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Sopraelevazione:

- la proiezione in senso verticale di tutta, o di parte, di una costruzione esistente.

6) 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.

7) Isolato urbano:

- in senso lato, è una 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.

8) Lotto intercluso:

- porzione di superficie fondiaria delimitata per almeno due lati da edifici esistenti, regolarmente autorizzati (o per i quali sia possibile ottenere la concessione in sanatoria) e, per almeno uno dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG.

- porzione di superficie fondiaria delimitata per almeno un lato da un edificio esistente, regolarmente autorizzato (o per il quale sia possibile ottenere la concessione in sanatoria) e, per almeno due dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG.

9) 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 o Piani per l'edilizia economica e popolare.

10) Planivolumetrico:

- elaborato tecnico (di norma uno a corredo degli strumenti esecutivi del PRG) 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 "planivolumetrico di base" come "involucro" contenente i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di concessione.

11) Zona bianca:

- indica una zona o un'area (anche edificata) che non ha ricevuto alcuna destinazione funzionale, nell'ambito del PRG,; qualunque sua possibile edificabilità è subordinata ad un preciso atto amministrativo (come la concessione in sanatoria) o ad uno strumento attuativo che ne precisi la destinazione d'uso o di zona.

Art. 9 -Classificazione degli interventi

1) Manutenzione ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture delle costruzioni e/o necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Vi si comprendono:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale di pavimenti; la sostituzione con medesimi materiali di manti di copertura dei tetti;
- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- il rifacimento o la sostituzione di infissi interni ed esterni, quest'ultimi con le stesse caratteristiche;
- la riparazione, l'integrazione o l'ammmodernamento di impianti per servizi accessori come idraulico e fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, sempreché non comportino nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
- il rifacimento di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi;

l'installazione di tali impianti dovrà risultare equilibrata rispetto ai profili delle coperture e non essere visibile dall'esterno; 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.

2) Manutenzione straordinaria

Riguarda gli interventi necessari per rinnovare o sostituire parti anche strutturali di edifici; nonché le opere relative ad impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi; non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né comportare modifica alle destinazioni d'uso preesistenti.

Vi si comprendono:

- il rifacimento o la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie esterne, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.);
- la demolizione e la ricostruzione di tramezzi interni, spostamento degli stessi per la creazione di servizi come bagni, cucine, ecc.;
- il rifacimento di rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- gli interventi su edifici esistenti, inerenti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni per energie rinnovabili, conservazione e risparmio energetico;
- le opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 13/89, anche se alterano la sagoma dell'edificio.

3) Risanamento conservativo

Riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso compatibili in relazione alla zona in cui vi ricade.

Vi si comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta (entro tali limiti) di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- il consolidamento ed il risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta (entro tali 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, aggiunte 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 delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria.

4) Ristrutturazione edilizia

Riguarda gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio in un altro in tutto o in parte diverso dal precedente.

Vi si comprendono:

- la sostituzione di elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;
- la costruzione di nuovi solai o la demolizione e la ricostruzione di quelli esistenti con alterazione delle quote d'imposta;
- lo spostamento di collegamenti verticali (scale, ascensori) con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- la modifica di coperture esistenti che, ancorché non comportino aumenti di volumi, prevedono soluzioni strutturali o architettoniche diverse;
- le modifiche esterne ai prospetti, connesse agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o di facciate preesistenti, né realizzazione di nuovi balconi;
- la variazione delle dimensioni (sup. utili e n. piani) con mantenimento di posizione e forma delle strutture murarie perimetrali;
- la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture sui fronti, purché i caratteri distributivi delle aperture sia congruente con il contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce;
- aumenti di volume strettamente indispensabili per l'adeguamento dei servizi tecnologici, e/o necessari per le nuove distribuzioni verticali (scale, ascensori, ecc.).

Ove non diversamente prescritto, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia, il PRG non consente la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato ancorché si preveda il mantenimento del volume e della superficie coperta.

5) Ristrutturazione urbanistica

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

6) Demolizione

La demolizione, totale o parziale, di un fabbricato può essere finalizzata:

- alla ricostruzione di un nuovo edificio secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi;
- all'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.

7) Opere interne

Riguardano le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

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 porta 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.

8) Opere minori

Comprendono gli interventi relativi a:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- vetrine o bacheche, mostre, insegne, verande o tende all'esterno degli edifici, pensiline;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- abbattimento di alberi in fondi e giardini privati ed in complessi alberati di scarso valore ambientale.

Tali opere, ove non diversamente disciplinate, devono essere conformi alle prescrizioni generali di arredo urbano stabilite dal piano.

Art. 10 -Parametri urbanistici ed edilizi

1. St = Superficie territoriale (mq-ha)

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.

2. 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.

3. Dt = Densità territoriale (ab/ha)

E' il rapporto massimo ammissibile fra gli Abitanti insediabili e la Superficie territoriale dell'area d'intervento.

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

E' la Superficie territoriale minima, indicata nelle NTdA del PRG, necessaria per attuare un intervento urbanistico esecutivo.

5. 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.

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

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

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

E' l'area minima necessaria per attuare un intervento edilizio diretto; nel caso di intervento urbanistico preventivo, è l'area minima in cui è possibile frazionare la Superficie territoriale.

8. 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 del lotto minimo di intervento.

9. 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 Superficie coperta la parte eccedente tali misure e le scale, anche aperte, la cui struttura non sia aggettante.

10. Stc = Superficie totale coperta (mq)

E' la somma delle Superfici coperte (Sc) di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali, con le esclusioni di cui al punto precedente.

11. 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; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

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

Per edifici con copertura piana o con copertura avente pendenza inferiore al 30% (purché l'altezza del colmo, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'estradosso dell'ultimo solaio piano sia inferiore a ml. 2.00), l'*Altezza* (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte di un edificio a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.), all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Per pendenze superiori al 30%, qualsiasi sia l'altezza del colmo (misurata come sopra) o per altezza del colmo maggiore di ml. 2.00, qualsiasi sia la pendenza, l'*Altezza* (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc.) al colmo del tetto riferito all'estradosso del solaio di copertura.

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

13. H = Altezza della costruzione (ml)

E' l'altezza media delle fronti di una costruzione i cui termini vanno calcolati secondo il precedente parametro Hf. Tale altezza non deve superare quella stabilita dalle Norme di PRG per le diverse zone omogenee previste.

14. Df = Distanza o distacco fra le fronti o fra edifici (ml)

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

Nel caso di fronti non paralleli la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

Tale distanza va, inoltre, rispettata quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui, le parti che si fronteggiano, sono entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio, salvo quando i fronti della costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto (1/4) della loro larghezza.

Nel caso in cui le fronti di una costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio. La distanza tra corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10.00. Per distanze inferiori le eventuali finestre possono essere aperte solo sulla parete a luce libera.

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

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

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

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

16. NP = Numero di piani (n)

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

17. Lf = Lunghezza massima delle fronti (ml)

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

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

E' il numero di piante ad alto fusto, con specificazione delle essenze, eventualmente prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

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

E' il rapporto massimo consentito tra la Superficie totale coperta (Stc) di uno o più fabbricati e la Superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Il rapporto con l'Indice di fabbricabilità territoriale (If) si può stabilire sulla base di una altezza convenzionale dei piani di m. 3.00 per destinazioni residenziali e di m. 4.00 per destinazioni non residenziali.

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

E' il rapporto massimo consentito tra la Superficie totale coperta (Stc) di un fabbricato e la Superficie fondiaria del lotto (Sf).

Il rapporto con l'Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) si può stabilire sulla base di una altezza convenzionale dei piani di m. 3.00 per destinazioni residenziali e di m. 4.00 per destinazioni non residenziali.

21. Snr = Superficie non residenziale (mq)

E' la Superficie destinata a servizi ed accessori (a stretto servizio delle residenze), misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi sguinci, vani porte e finestre. In particolare vi si comprendono:

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

22. Sd = Superficie per destinazioni diverse da quella abitativa (mq)

Si intende la Superficie destinata ad attività diverse da quella abitativa (direzionale, commerciale, artigianale/industriale, turistica/turistico-ricettiva complementare), misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

23. Sa = Superficie accessoria per destinazioni diverse da quella abitativa (mq)

Si intende la Superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio dell'attività principale, ma che non siano fondamentali all'esercizio dell'attività stessa.

In particolare vi si comprendono:

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

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

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

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

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

25. V = Volume di un fabbricato (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie 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 (seminterrati o sotterranei) privi dei requisiti previsti dall'art. 76 del RE, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- i volumi relativi agli spazi interni degli edifici, ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o d'uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai paramenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale;
- i volumi tecnici (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), 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.

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

Con l'intendimento che in presenza di più condizioni le stesse devono essere verificarsi contestualmente, sono esclusi, altresì, i *sottotetti*:

- non praticabili (quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2.00);
- non abitabili (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dall'art. 76 del RE ed in particolare la cui altezza media, misurata all'intradosso del solaio del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2.00);
- se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purché con altezza del colmo, misurata all'intradosso del solaio del tetto, inferiore a ml. 2.00 o con pendenza del tetto inferiore al 30% per altezze del colmo superiori a ml. 2.00;
- quelli con pendenza del tetto inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2.00.

I *sottotetti* la cui altezza massima supera i ml. 2.00 e la cui pendenza del tetto supera il 30% sono sempre inseriti nel computo dei volumi, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei locali.

I *sottotetti* (o le parti di essi) dichiarati abitabili ai sensi dell'art. 76 del RE e quelli che hanno una altezza media superiore a ml. 2.70 vanno comunque computati nel volume qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

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

Per i *porticati* o porzioni di essi, i *sottotetti* e i *volumi tecnici*, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le de-

stinazioni dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

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

26. Sie = Spazi interni agli edifici

Sono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro (intendendo per perimetro la somma dei lati dello spazio circondato da costruzione e dal lato aperto).

In particolare si intende per:

a) **Patio**, lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o dell'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali (dai vertici ai lati opposti) minime non inferiori a ml. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00.

b) **Chiostrina**, uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, alte meno di ml. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3.00.

c) **Cavedio**, uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0.65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aereazione naturale.

d) **Cortile**, lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 10.00 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che lo circondano.

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

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

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

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

CAPO III - ZONIZZAZIONE

Art. 11 - ZONA A - Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico

Comprende l'area prevalentemente edificata delimitata dagli assi longitudinali della ferrovia e del lungomare fino alle testate dei torrenti Torbido e Romanò.

Per tale area, al fine di favorire un uso turistico, si pone l'obiettivo di ridurre del 50% l'attuale carico demografico, di migliorare le condizioni abitative, di adeguare le attrezzature ed i servizi, ma soprattutto di valorizzare le presistenze edilizie ("villaggio dei pescatori") ed ambientali.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato ad un Piano Particolareggiato di "Recupero e di Valorizzazione turistica", esteso al perimetro indicato nella tavola P4 ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area") che, nel rispetto delle destinazioni di zona del PRG:

- fornisca i criteri per l'individuazione di Unità minime di intervento che salvaguardino l'omogeneità formale e funzionale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie;
- individui gli interventi edilizi di ripristino e restauro (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica);
- definisca le modalità per l'edificazione dei lotti liberi, alle condizioni della sottozona B1;
- selezioni le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri ambientali dell'area fra quelle sotto elencate (sono da favorire le attività in grado di vitalizzare l'area durante l'intero anno);
- indichi eventuali nuovi fronti e testate degli edifici, i possibili recuperi tipologici e distributivi sia di singole unità che di interi isolati, il mantenimento o l'eliminazione di elementi decorativi, l'eliminazione delle superfetazioni;
- adegui la viabilità locale e regolamenti le aree per attrezzature e servizi con le relative specificazioni;
- preveda norme per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione pubblica, l'adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei ed interrati), nonché per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

A seguito di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica selezionati dal Piano attuativo, potrà essere concesso un premio di cubatura pari al 15% del volume esistente a condizione che gli stessi interventi presuppongono destinazioni d'uso turistico-ricettive.

In assenza di Piano attuativo non è consentita l'edificazione delle parti ancora libere.

Destinazioni d'uso

Pur privilegiando l'uso "turistico e residenziale" sono consentite destinazioni di cui alle categorie seguenti:

Direzionale

- a) uffici privati e studi professionali
- b) servizi pubblici di interesse comune
- c) servizi pubblici di interesse urbano
- d) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- e) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari

Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è indicato un intervento urbanistico preventivo.

Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella tavola P3 -"Zonizzazione" con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona B1 -Adeguamento edilizio e urbanistico

Comprende le aree centrali del centro capoluogo, prevalentemente comprese tra Via Montezemolo-Via C.Maria-SS.106 Jonica e il nuovo doppio asse urbano.

Per tale zona, nell'obiettivo di favorire da un lato una diffusione della ricettività turistica e dall'altro un potenziamento delle attività di servizio, si prevede di "specializzare" il 25% della cubatura residenziale (esistente o di previsione).

L'edificazione di singole unità edilizie e di interi isolati, comprendenti unità a diversa destinazione d'uso, è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.950 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti);

Df = 10.00 ml.

- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli tra:
- a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.950 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

Limitatamente agli edifici prospicienti la SS. 106, nel tratto compreso tra gli inserimenti di Via Adige e Via P. Togliatti, con esclusione di quelli adiacenti l'anfiteatro romano, il Sindaco, sentita la CEU, può consentire l'adeguamento delle altezze fino ad un max di 10.50 ml. purchè non si determini un aumento di cubatura residenziale.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.
- d) centri commerciali, mercati, supermercati, grandi magazzini

-Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto

Sottozona B2 -Adeguamento e sostituzione edilizia

Comprende edificazioni prevalentemente ubicate lungo le strade periferiche prive di una chiara tessitura urbanistica.

Per tale zona, nell'obiettivo di favorire da un lato una diffusione della ricettività turistica e dall'altro un potenziamento delle attività di servizio, si prevede di "specializzare" il 10% della cubatura residenziale (esistente o di previsione).

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.700 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti);

Df = 10.00 ml.;

- la demolizione e la ricostruzione di edifici alle condizioni più favorevoli fra:

- a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.700 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.
- d) centri commerciali, mercati, supermercati

-Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto

Sottozona B3 -Ristrutturazione urbanistica

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo senza una chiara definizione della viabilità.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Il rilascio delle concessioni edilizie, in ciascuno degli ambiti per come perimetrati nella Tav. P4 ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area"), è subordinato ad un *Piano Particolareggiato della viabilità* di iniziativa pubblica o privata da sottoporre all'approvazione del C.C., teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- definire l'accessibilità alle aree fondiarie;
- salvaguardare il percorso delle strade principali ed in particolare il carattere ambientale di quelle di antico tracciato;
- dimensionare e localizzare le aree di sosta e parcheggi in proporzione alle capacità insediative dell'area.

E' consentita:

- l'edificazione dei lotti liberi (in relazione alle indicazioni della viabilità di PP) e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.700 \text{ mq/mq.}$;

$H_f = 10.50 \text{ ml.}$;

$D_c = 5.00 \text{ ml.}$ (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti);

$D_f = 10.00 \text{ ml.}$;

distanze dai fili stradali per come stabilite dal Piano attuativo;

- la demolizione e la ricostruzione di edifici, alle condizioni più favorevoli fra:
 - a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.700 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 10.50 \text{ ml}$.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

- c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.
- d) centri commerciali, mercati, supermercati

-Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto

Sottozona B4 -Ristrutturazione urbanistica ed edilizia

Comprende un tessuto edilizio "spontaneo" e frammentario attraversato dalla strada comunale "Porticato" di antico tracciato.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Il rilascio delle concessioni edilizie, all'interno dell'ambito per come perimetrato nella Tav. P4 -"Specificazione dei piani e dei progetti d'area", è subordinato ad un *Piano Particolareggiato* di iniziativa pubblica o privata (art. 13 della legge n.1150/42), teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- salvaguardare il percorso della strada "Porticato" di antico tracciato;
- favorire l'integrazione con le zone omogenee adiacenti;
- adeguare i servizi e le attrezzature pubbliche alle capacità insediative dell'area.
- individuare eventuali comparti edilizi di intervento unitario.

E' consentita:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.600 \text{ mq/mq.};$

$H_f = 7.50 \text{ ml.};$

$D_c = 5.00 \text{ ml.}$ (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà);

$D_f = 10.50 \text{ ml.};$

distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano attuativo;

- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli fra:

- a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.600 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 10.50 \text{ ml.}$

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali

- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) esercizi commerciali all'ingrosso
- e) mercati di quartiere

-Artigianale ed industriale

- a) attività artigianali non nocive
- b) depositi e magazzini non di vendita fino ad un massimo di 400 mq.
- c) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Sottozona B5 -Adeguamento edilizio e urbanistico nei nuclei minori

Comprende i nuclei urbani minori di Junchi, Leggio, Camocelli Sup., Camocelli Inf., Drusù, parzialmente dotati di opere di urbanizzazione primaria. L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.550 \text{ mq/mq.}$;

$H_f = 7.50 \text{ m. (NP = 2 piani)}$;

$D_c = 5.00 \text{ m. dai confini liberi (è ammessa la costruzione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti)}$;

$D_f = 10.00 \text{ m.}$

- la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, alle condizioni più favorevoli fra:

a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.550 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 7.50 \text{ ml}$.

In caso di ristrutturazioni totali o parziali, in deroga al parametro I_{ff} , può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) servizi pubblici di interesse comune

- b) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso

-Artigianale ed industriale

- a) opifici ed attività artigianali non nocive
- b) depositi e magazzini non di vendita
- c) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Possono altresì essere svolte attività agroturistiche nel rispetto della LR. n.22/88.

Art. 13 -ZONA C -Residenziale di espansione semintensiva

Interessano le parti del territorio comunale da destinare all'espansione residenziale (pubblica o privata), inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal DM n.1444/68.

L'attuazione del PRG avviene attraverso strumenti urbanistici preventivi estesi a 2 "Comparti" per come individuati nella Tav. P4 ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area").

Le aree di cui agli standards (DM n.1444/68, artt.3-4), dovranno per quanto possibile essere fra loro adiacenti e prefigurare un'area unitaria. Nella Tav. P4 l'individuazione delle aree a servizi ha valore indicativo.

Per ogni "Comparto" di intervento, il piano attuativo dovrà garantire spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella misura di 18 mq/ab.

Interventi edilizi

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piani di Lottizzazione convenzionata (ex-lege n.765/67) o di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (ex-lege n.167/62) e sarà consentita alle seguenti condizioni:

Iut = 4.150 mq/ha.;

Iuf = 0.625 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

NP = 3 piani;

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà);

Df = 10.00 ml.;

Distanze dai fili stradali per come prescritte dallo strumento attuativo.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici privati e studi professionali
- b) servizi pubblici di interesse comune
- c) servizi pubblici di interesse urbano

- d) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- e) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso.

Art. 14 -ZONA D -Produttiva non agricola

Comprende le aree da destinare ad edifici ed attrezzature:

- D1 -per lo sviluppo di attività produttive artigianali e piccolo-industriali;
- D2 -per il mantenimento delle attività artigianali esistenti
- D3 - per la realizzazione dell'"autoporto";
- D4 - per la trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici.

E' consentita l'installazione di laboratori di magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse, nonché la costruzione di attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti.

L'edificazione ad uso residenziale è ammessa soltanto a servizio delle attività di cui sopra (abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione).

Sono vietati insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

La zona D è stata suddivisa in quattro sottozone individuate con diverse campiture nella tavola P3 - "Zonizzazione".

Sottozona D1 -Artigianato e piccola industria

Riguarda le aree da destinare ad impianti artigianali e piccolo-industriali di nuovo impianto.

In esse sono consentite le seguenti allocazioni: impianti produttivi, servizi tecnici ed amministrativi connessi, depositi e magazzini, attrezzature per stoccaggio merci e sosta automezzi, costruzioni per l'attività artigianale di servizio ivi compresa la vendita di materiali e merci in genere, strettamente attinenti alle attività delle aziende operanti.

In tale zona l'Amministrazione comunale predisporrà, ai sensi dell'art. 27 della legge n.865/71 un Piano Insediamenti Produttivi con le seguenti prescrizioni:

1. *Aree produttive:* in misura non superiore al 40% della superficie complessiva; lotti fondiari con superficie non inferiore a 1.000 mq.; Iff = 2.00 mc/mq.; Hf = 12.00 ml. (salvo altezze diverse per particolari esigenze tecniche connesse con la produzione); abitazione di servizio con superficie coperta non superiore a 100 mq e comunque con volume inferiore a 1/3 di quello complessivo; parcheggi pubblici pari a 15 mq. per 100 mq di superficie utile coperta (Suc) e comunque non inferiori a 3 mq./addetto.
2. *Zone di servizio:* lotti in misura non superiore al 15% della superficie dell'intera area da destinare a depositi e magazzini di merci varie necessarie al rifornimento del sistema di distribuzione della zona gravitante sull'area.

3. *Verde pubblico attrezzato*: in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.
4. *Spazi per attività collettive*: in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.
5. Adeguate spazi per attrezzature tecnologiche, sedi varie e parcheggi.

Infine il PIP prevederà i limiti di massimo ingombro delle costruzioni prescrivendo che:

- a confine di zona omogenea non potranno ammettersi costruzioni di tipo industriale e/o artigianale se non a distanza superiore a 20.00 ml.;
- nel caso di lotti prospicienti strade, i nuovi edifici dovranno rispettare le distanze di cui al successivo Art. 29.

Sottozona D2 -Attività industriali esistenti

Riguarda le aree già occupate da impianti artigianali o piccolo industriali per i quali potrebbe risultare molto oneroso il loro trasferimento in zona D1.

Necessitano di modesti ampliamenti, ma la loro ubicazione sparsa non consente di prevedere uno strumento attuativo.

In tali aree il PRG consente di intervenire con singola concessione edilizia per realizzare opere di manutenzione o di ristrutturazione con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

E' consentito l'ampliamento dell'edificio esistente entro il limite del 20% del volume attuale con l'obbligo di ricavare parcheggi pubblici in ragione di 3 mq./addetto.

La destinazione d'uso deve essere tassativamente: "attività artigianale-piccolo industriale di tipo non nocivo".

Sottozona D3 -Autoporto

Riguarda le aree prospicienti la Superstrada Jonio-Tirreno destinate alla realizzazione di un autoporto per lo scambio di merci da indirizzare alla distribuzione nei centri dell'area jonica.

Per tale zona l'Amministrazione comunale promuoverà la partecipazione di soggetti pubblici e privati sia per la fase di realizzazione che di gestione dell'impianto.

La gestione, in particolare, sarà curata in maniera diretta ed unitaria da una Società costituita ad hoc con l'eventuale coinvolgimento degli operatori del trasporto e della logistica operanti nell'autoporto.

L'attuazione richiederà un *progetto unitario* preventivo in grado di integrare convenientemente "Aree logistiche" e "Aree per servizi".

Tale progetto dovrà prevedere in particolare:

Aree logistiche (80% della St)

- a) Magazzini destinati ad attività di magazzinaggio e di manipolazione merci
- b) Aree di accosto per carico e scarico
- c) Piazzali di manovra e parcheggi per mezzi pesanti e leggeri
- d) Viabilità interna
- e) Aree a verde

Centro servizi (20% della St)

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) Palazzina direzionale per uffici destinati alle sedi dell'autoporto e delle aziende aderenti.
- b) Complesso direzionale (motel, mini centro commerciale, bar, self-service, ristorante, piazzali e parcheggi, viabilità veicolare e pedonale, officina meccanica.
- c) Stazione di servizio per pompe carburanti e servizi annessi.
- d) Attrezzature tecnologiche.

Le costruzioni non dovranno superare una $H_f = 10.50$ ml. e potranno utilizzare, per le *aree logistiche* un I_{ut} di $0,233$ mq/mq. e per il *centro servizi* un I_{ut} di $0,200$ mq/mq.

A confine di zona omogenea non potranno prevedersi costruzioni di qualsiasi tipo se non a distanza superiore a 20.00 ml.;

Fatta salva l'osservanza della suddetta distanza, le costruzioni (accessori esclusi) non potranno sorgere a distanze inferiori al doppio della loro altezza.

Sottozona D4 -Trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici

Sono aree nelle quali si intende favorire attività produttive legate ai prodotti agricoli e zootecnici.

Si prevedono:

- a) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli da seme e da frutto, con le seguenti prescrizioni
 - $I_{uf} = 0,300$ mq/mq.;
 - $L_m = 5.000$ mq.;
 - $D_c = 10.00$ ml.;
 - $H_f = 6.00$ ml. (ad esclusione dei sili verticali);
- b) Allevamenti industriali (suini, polli ed altre specie di animali da cortile) comprendenti anche locali per ricovero animali e depositi foraggi, con le seguenti prescrizioni e nel rispetto delle normative antinquinamento esistenti
 - $I_{uf} = 0,100$ mq/mq.;
 - $L_m = 5.000$ mq.;
 - $D_c = 20.00$ ml.;
 - $H_f = 6.00$ ml. (ad esclusione dei sili verticali).

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti a) e b), non sono cumulabili.

Nelle due ipotesi, dopo aver sfruttato gli indici è consentita la realizzazione di alloggi di custodia per una superficie di 90 mq. e $H_f = 3.50$ ml.

Detti edifici devono essere ubicati a non meno di 100 ml. da edifici esistenti aventi diverse destinazione d'uso e a non meno di 20 ml. da tutti i tipi di strade esistenti o di progetto.

Art. 15 -ZONA E -Extra-urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d'impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

Ove non diversamente prescritto dalle presenti Norme, secondo quanto di seguito specificato per le singole sottozone, sono consentiti *interventi diretti* destinati a:

- *residenze* per la conduzione del fondo;
- *accessori* di servizio alle aziende (fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);
- manufatti da destinare ad *allevamenti zootecnici*;
- *costruzioni rurali specializzate*, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio)
- impianti di *serra* che, ancorché provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.

Possono, altresì, essere svolte "*Attività agroturistiche*" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della LR 7.9.88 n.22

Qualora si configurino richieste di destinazioni d'uso "*turistico-ricettive complementari* (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti e a carico dei concessionari;
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell'Amministrazione

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G2 "Attrezzature ricettive", previa apposita "variante" da approvare ai sensi della LR 11.7.86 n.28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli *accessori*, sono consentite costruzioni monolocali, a ciò preposte, di altezza non superiore a 4.00 ml. nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15.00 ml. dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l'edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

E' vietata l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie concesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammesso il "coacervo" delle aree alle condizioni dell'Art. 27, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Ferme restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex-lege n.431/85) e idrogeologici (ex-R.DL. 30.12.23 n.3267), per come individuati nella tavola P3 - "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico che di volta in volta interessano i sedimenti e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

Per tali prescrizioni si sollecita l'Amministrazione agli adempimenti di cui all'Art. 50 delle presenti Norme.

La zona E è stata suddivisa in *tre sottozone*, individuate con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona E1 -Agricola irrigua specializzata

Comprende la parte del territorio comunale situata a nord-est fra le fiumare Torbido e Gallizzi, in atto interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

I_f = 0.03 mc/mq.;

H_f = 7.50 ml.;

D_f = 10.00 ml.;

D_c = 10.00 ml.

- Accessori:

R_c = 1/50 mq/mq.;

H_f = 5.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre" che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha

- R_c = 0,50 mq/mq

- distanza libera dai confini = 5.00 ml.

- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.

- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

Sottozona E2 -Agricola collinare

Comprende la parte del territorio comunale, situata prevalentemente al di sopra dei 50 m. slm, interessata da situazioni geomorfologiche non favorevoli. La conformazione morfologica e la copertura del suolo suggeriscono di promuovere attività agricole e produttive in grado di non favorire ulteriormente fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici.

L'obiettivo è di incentivarne un ruolo produttivo compatibile con la potenzialità dei terreni e con la salvaguardia del patrimonio ambientale e naturale.

In particolare possono essere realizzati o riadattati: percorsi pedonali di fruizione paesaggistica o di accesso a zone adiacenti destinati allo svago, al turismo sociale; percorsi carrabili preferibilmente senza rivestimento antipolvere; case padronali, abitazioni per coltivatori diretti, fabbricati rustici di servizio, attrezzature ricettive complementari e per l'agriturismo.

Le nuove costruzioni devono corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti (non superiori a m.1.50), i quali vanno comunque rivestiti con pietra locale e, preferibilmente, schermati a verde.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori, manufatti da destinare ad allevamenti zootecnici, costruzioni rurali specializzate, costruzioni in "Serre", destinazioni a servizio di attività agroturistiche e turistico-ricettive complementari.

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- Accessori:

Rc = 1/150 mq/mq.; Hf = 6.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Manufatti da destinare ad *allevamenti zootecnici*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti:

1. per allevamenti di bovini, ovini e caprini: Rc = 1/150 mq/mq

2. per allevamenti equini: Rc = 1/110 mq/mq

3. per allevamenti avicoli e cunicoli: Rc = 1/200 mq/mq

4. per allevamenti suinicoli: Rc = 1/125 mq/mq.

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.

La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- *Costruzioni rurali specializzate*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni:

- superficie minima dell'azienda: 2 Ha

- Rc = 1/100 mq/mq

La distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre" che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecni-

che ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- Rc = 0,50 mq/mq
- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

Sottozona E3 -Agricola di salvaguardia ambientale

Comprende le porzioni di territorio nelle quali la conformazione morfologica e la copertura vegetale suggeriscono di promuovere attività silvo-pastorali in conformità alle norme del R. DL 30.12.23 n.3267 e successive modifiche e integrazioni.

Negli ambiti di cui sopra è ammessa soltanto la ristrutturazione degli edifici esistenti con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili, nonché interventi di sistemazione idrogeologica dei pendii.

E', comunque, ammessa la costruzione di abbeveratoi, ricoveri per il bestiame, fienili, ecc.

Nelle radure libere, a condizione che le opere accessorie garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente e non implicino l'abbattimento di alberature, sono ammesse rifugi per il personale addetto con cubatura non superiore a 250 mc.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

Deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade, la trasformazione di quelle esistenti mediante l'uso di manto bituminoso, l'allargamento delle medesime che non sia strettamente giustificato da ragioni tecniche.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature e, in caso di movimenti di terra, a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

Le opere devono essere preventivamente comunicate all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata delle stesse.

Art. 16 -ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico

Comprende le aree già impegnate o non ancora edificate che il PRG destina a servizi ed attrezzature connesse alla residenza e/o alle esigenze ad essa alternative (lavoro, tempo libero, accesso a beni di consumo, ecc.) per come specificate dalla Circ. Ministeriale LL.PP. 20.1.68 n.425.

Si articola in tre sottozone in relazione ai livelli di importanza (locale o comprensoriale) e ai diversi tipi (per l'istruzione, religiosi, socio-culturali, sportivi, assistenziali sanitari, amministrativi, per pubblici servizi, per spazi pubblici attrezzati e parcheggi).

L'attuazione del PRG avviene attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie.

Sottozona F1 -Attrezzature pubbliche per le zone residenziali (A-B-AV1-AV2)

E' destinata alle attrezzature pubbliche di quartiere in grado di accogliere:

1) *Scuole* (asili nido, materne e dell'obbligo).

Per le norme tecniche da osservarsi nella realizzazione di queste attrezzature, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, il PRG rinvia alle disposizioni contenute nel DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

2) *Attrezzature di interesse comune* (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e pubblici servizi in genere).

Per la loro realizzazione si prescrive:

-Rc = 0.30 mq./mq.

-Hf = 10.50 ml.

-Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)

-Df = 10.000 ml. (con esclusione di campanili e simili)

Per entrambe le attrezzature di cui sopra possono essere consentiti o imposti allineamenti con gli edifici adiacenti in rapporto alle esigenze della viabilità e all'opportunità di uniformare le fronti.

3) *Verde pubblico*, concernente aree di proprietà pubblica o da pubblicizzare, sistemate o da sistemare a giardini eventualmente con attrezzature di gioco e di tempo libero

Sottozona F2 -Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali

E' destinata alle attrezzature scolastiche superiori e a quelle sanitarie, nonché al verde pubblico naturale e agli impianti ricreativi, sportivi e del tempo libero.

Possono essere inoltre autorizzate quelle costruzioni che, pur non recando alcun pregiudizio al godimento del verde pubblico, si rendono necessarie per ospitare particolari attività che rivestono caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, oltre quelle costruzioni destinate a favorire lo svolgimento di attività culturali, ricreative e turistiche.

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

-Rc = 0.30 mq/mq.

-Hf = 12.50 ml.

-Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)

-Df = 10.00 ml.

La distanza dal ciglio stradale non deve essere inferiore a 10.00 ml.

Per le attrezzature scolastiche, fermi restando i distacchi di cui sopra, il PRG rinvia alle disposizioni di cui alla legge n.412/75 e DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attrezzature sportive, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di cui sopra, si prescrive che la superficie da attrezzare abbia un Rc non superiore a 0.05 mq/mq; la restante superficie dovrà essere riservata a strade, parcheggi e a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

Eventuali impianti al coperto possono utilizzare una Hf = 13.00 ml.

Sottozona F3 -Attrezzature e servizi privati

E' destinata ad attrezzature o ad impianti di interesse generale da realizzarsi a cura e spese dei privati.

I progetti devono attenersi alle seguenti disposizioni:

-Iff = 1.50 mc/mq.

-Hf = 7.50 ml.

-Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà)

-Df = 10.00 ml.

Le destinazioni d'uso consentite sono conseguenti agli interventi per:

-Direzionale

- a) uffici privati e studi professionali
- b) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- c) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) centri commerciali, mercati, supermercati, grandi magazzini

Art. 17 -ZONA AR -Recupero dei tessuti insediativi

Comprende "nuclei residenziali" ed "aggregati edilizi" dovuti a processi di urbanizzazione spontanea, diffusi sul territorio comunale ed in particolar modo nella fascia mediana compresa fra le fiumare Torbido e Romanò.

Sottozona ARI -Recupero urbanistico dei "nuclei residenziali"

Per quanto riguarda i *nuclei residenziali*, è preliminare la redazione di un Piano di Recupero ex-lege n.47/85 esteso ad ognuno degli "Ambiti" così come perimetrati e numerati nelle Tavv. P3 e P4 di PRG.

Il PRG individua il perimetro "indicativo" degli Ambiti da sottoporre a PdR, comprendendo al suo interno le "aree interessate dal costruito" e le aree che in toto o in parte dovranno essere destinate agli adeguamenti standards.

Il PRG sulla base della Superficie territoriale (St) di ogni "ambito", del bilancio dei volumi già edificati e dell'indice di fabbricabilità territoriale di riferimento (If_t = 1.00 mc/mq.), individua la "soglia" di edificazione consentita e sostenibile. L'ambito e la soglia rappresentano le "condizioni" di base per la redazione del PdR da verificare con la situazione catastale dei lotti e con i valori effettivi della consistenza edilizia.

Il PdR:

- quantificherà i volumi esistenti;
- indicherà gli opportuni parametri edilizi ed urbanistici per la definitiva regolamentazione dell'area di intervento;

- realizzerà una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria tale da colmare i deficit attuali; le aree per viabilità, istruzione, attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi, saranno individuate nella misura di 12 mq/ab.;
- individuerà i lotti liberi cui consentire, eventualmente, l'edificabilità con un $I_{ff} = 1,25$ mc/mq;
- favorirà un più razionale inserimento urbanistico dei nuclei stessi nell'assetto del territorio comunale.

In assenza di PdR:

- sul costruito esistente sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sulle aree interessate dal costruito, ancorché libere, non è consentito alcun intervento urbanistico e/o edilizio.

Qualora il PdR non utilizzi totalmente le aree perimetrate, quelle di risulta ottengono automaticamente destinazione agricola E1.

Sottozona AR2 -Recupero urbanistico degli "aggregati edilizi"

Per quanto riguarda gli *aggregati edilizi*, sono consentiti interventi diretti alle condizioni seguenti:

- a) la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti può essere consentita alle condizioni più favorevoli fra il mantenimento del volume demolito e le prescrizioni di cui al punto e).
- b) le ristrutturazioni totali o parziali, in deroga al parametro I_{ff} sotto indicato, possono essere consentite con un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.
- c) l'altezza degli edifici che fronteggiano la rete viaria principale può essere adeguata a 7.50 ml..
- d) gli interventi sulle costruzioni abusive o per le quali vi è stata richiesta di concessione in sanatoria possono essere autorizzati solo a seguito dell'avvenuto rilascio di tale "concessione"
- e) l'eventuale completamento dei lotti liberi sarà consentito alle seguenti condizioni:
 $I_{ff} = 1.30$ mc/mq.; $H_f = 7.50$ ml. (NP = 2 piani); $D_c = 5.00$ m. dai confini liberi (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti); $D_f = 10.00$ m.; $L_m = 500$ mq.

Art. 18 -ZONA AV -Aree a verde

Sottozona AV1 -Verde privato vincolato

Comprende aree private, libere o interessate da costruzioni, nelle quali si intende vincolare il verde esistente e le attuali consistenze edilizie.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fatti comunque salvi i vincoli di inedificabilità imposti dallo "Studio" geomorfologico, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che vengano mantenuti l'attuale ingombro a terra, i volumi e le sagome esistenti.

Nel caso specifico di Villa Macri (elemento edilizio integrato al verde di pertinenza) sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo che, comunque, non alterino la tipologia, le superfici utili, i prospetti e il volume esistente.

Per tali aree sono da osservare particolarmente le disposizioni di cui al Capo V delle presenti Norme.

Destinazioni d'uso

Oltre alla "residenza" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici privati e studi professionali
- b) servizi pubblici di interesse comune
- c) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- d) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- e) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

-Artigianale ed industriale

- a) depositi e magazzini non di vendita
- b) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

-Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto

Sottozona AV2 -Case con orto e giardino

Comprende le aree che aggregano costruzioni isolate in ambito rurale, tali da non costituire veri e propri nuclei residenziali, con annesso terreno coltivabile a orto o a giardino.

Gli interventi consentiti e le destinazioni d'uso prescritte o ammesse, riconosciuta la non sussistenza di "convenienze pubbliche" per un loro consolidamento, intendono favorire il mantenimento del carattere "rurale" di tali aggregazioni, evitandone l'ulteriore loro proliferazione pur consentendo minimi adeguamenti di carattere edilizio.

Interventi edilizi

Sono consentiti esclusivamente interventi sulle costruzioni esistenti che possono prevedere:

- a) opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione;
- b) in caso di demolizione e ricostruzione, conservazione dei volumi e delle superfici coperte; in tal caso le nuove costruzioni devono rispettare una distanza di 7.50 ml. dall'asse stradale principale;
- c) adeguamenti ai servizi igienici mancanti; il Sindaco, sentita la CUE, può autorizzare un incremento della cubatura esistente fino ad un max del 15% a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione;

E' consentita la realizzazione di piccoli annessi e/o accessori agricoli con $Sc < 50$ mq. ed $Hf < 5.00$ m.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o a orto.

Gli interventi sulle costruzioni abusive o per le quali vi è stata richiesta di concessione in sanatoria possono essere autorizzati solo a seguito dell'avvenuto rilascio di tale "concessione".

Destinazioni d'uso

Si prescrive con carattere di inderogabilità l'uso "residenziale" (abitazioni unifamiliari o bifamiliari con accessori e pertinenze) e, con carattere di possibilità, esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

Sottozona AV3 -Verde pubblico attrezzato per lo sport

Sono le aree destinate alla costruzione di impianti sportivi (attività di allenamento, e agonistiche, piscine coperte e scoperte, palestre, maneggi, ecc.) e per qualsiasi altro edificio connesso all'attività sportiva e relative attrezzature di servizio.

Gli impianti sportivi al coperto non possono comprendere una superficie superiore a 1/10 delle aree previste; la restante superficie dovrà essere riservata alle altre attrezzature, nonché a strade, parcheggi e zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

L'edificazione con $Iff = 0.75$ mc/mq. ed $Hf = 13.00$ ml.

L'area è inserita nel Progetto unitario del Parco Pubblico (vedi Tav. P4).

Sottozona AV4 -Verde privato attrezzato per lo sport

Sono le aree destinate ad attrezzature sportive all'aperto realizzate e gestite dai privati ad uso collettivo.

Sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona: servizi annessi e chioschi bar, sistemazioni di spazi e piazzole, ornamenti vari.

L'area è inserita nel Progetto unitario del Parco Pubblico (vedi Tav. P4).

Devono essere preservate e curate le alberature esistenti; garantita la messa a dimora, nelle parti libere, di essenze compatibili con i caratteri dell'ambiente urbano o naturale esistente nella misura prevista dal piano attuativo.

Art. 19 -ZONE SPECIALI

Comprendono le aree preposte alla realizzazione del "parco pubblico" e delle "attrezzature ricettive" (alberghiere e per la balneazione), nonché quelle in cui il PRG intende favorire la costituzione di "comprensori turistici".

Nei primi due casi, il PRG intende salvaguardare e valorizzare le aree naturali, per cui, nei limiti di cui alle successive sottozone, sono consentite unicamente costruzioni che integrino le relative destinazioni di zona (attrezzature per lo sport, il tempo libero, il gioco dei bambini, il riposo degli anziani, chioschi e ritrovi, ecc.).

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite sia dall'Amministrazione pubblica che dai privati con l'obbligo di mantenere e valorizzare il verde esistente.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua e delle relative fasce di rispetto, della vegetazione e degli edifici esistenti, salvo interventi di restauro e risanamento conservativo.

Nel caso dei comprensori turistici, il PRG intende promuovere interventi connessi alla domanda di residenze turistiche stagionali.

Le "zone speciali" si articolano in tre sottozone.

Sottozona G1 -Parco pubblico

Comprende l'area localizzata sul margine nord-est del centro capoluogo interessata dalle fasce di protezione delle fiumare Romanò e Spilinga.

Si prescrive una utilizzazione che ne favorisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la tutela della morfologia del suolo, della rete idrografica e della vegetazione naturale.

Il PRG si attua con interventi diretti previo "Progetto unitario" di iniziativa pubblica in grado di dare ai progetti di intervento, specifici indirizzi di coordinamento sulla base delle determinazioni da esso stabilite.

In particolare il progetto preventivo terrà in considerazione che:

- sarà vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature per deposito attrezzi, per il gioco, la ricreazione ed il tempo libero;
- sarà vietato qualunque prelievo di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessario al miglioramento e al consolidamento dell'assetto idrografico;
- sarà vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali; dovranno essere curate quelle esistenti con interventi di piantumazione, rimboschimento e rinnovo che si rendessero necessari;
- la viabilità carrabile deve essere strettamente limitata a quella di accesso e/o a quella prevista dal progetto unitario; dovrà essere mantenuta la viabilità interna di servizio con sezione stradale non superiore a 3.00 m.; dovrà essere prevista una adeguata rete di viabilità pedonale e ciclabile;
- le costruzioni ammesse dovranno rispettare un Iut = 15 mq/Ha; Hf = 3.50 ml.; Parcheggi = 1/20 di St; dovranno, altresì, rispettare le alberature ed il verde previsto.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, sono comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex-lege n.431/85) e idrogeologici ex-R.DL. 30.12.23 n.3267), per come individuati nella tavola P3 - "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico.

Per quest'ultime, in adempimento alle risultanze dello "Studio geomorfologico" (vedi Art. 41), il "Progetto unitario" dovrà prevedere:

- gli interventi di risanamento geomorfologico dei versanti della fiumara Romanò e Spilinga;
- gli interventi di rimboschimento, inerbimento, realizzazione di fossi artificiali di raccolta delle acque pluviali per attenuare il dilavamento e l'erosione;
- gli interventi atti ad evitare lo scalzamento degli argini e dei pendii causato da indiscriminata estrazione di materiali dagli alvei.

Sottozona G2 -Attrezzature ricettive

Con tale sottozona si normalizzano le costruzioni (esistenti o di nuova realizzazione) in cui si esercitano, o si intendono esercitare, destinazioni d'uso "turistiche" o "turistico-ricettive complementari" e per le quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le vigenti leggi in materia.

Il Piano, zona per zona, stabilirà dove tali destinazioni d'uso possono essere *concesse* (prescrizioni con carattere di inderogabilità) o *ammesse* (prescrizioni con carattere di possibilità), stabilendone di volta in volta, i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare anche per l'adeguamento delle strutture esistenti che, benché localizzate in ambiti di zonizzazione diversi, assumo classificazione G2. Per la classificazione di tali strutture si fa riferimento all'Art. 7, comma 5, delle presenti Norme.

Nelle aree G2 localizzate sull'arenile, interessate dal Progetto unitario del Parco pubblico, sono consentite esclusivamente "attrezzature per la balneazione" e relativi servizi connessi (stabilimenti balneari, ristoranti, bar, dancing, ecc.).

Nelle aree G2 localizzate in località "Buonastalla", adiacenti la SS.106 sono consentite esclusivamente "strutture ricettive alberghiere" così come definiti dall'art. 6, comma 2°, della legge 17.5.83, n.217.

L'attuazione diretta sarà consentita alle seguenti condizioni:

- che il Lotto minimo di intervento (Lm) non sia inferiore a 5.000 mq.;
- che l'Iuf sia pari a 0.600 mq/mq.;
- che la Superficie coperta (Sc) non superi 1/5 della Superficie fondiaria (Sf);
- che l'area libera nella sua interezza sia adibita a verde attrezzato, attrezzature sportive e ricreative, viabilità e parcheggi;
- che l'Altezza degli edifici (Hf) non superi 14.00 ml. (N = 4 piani)
- che la Distanza degli edifici frontisti (Df) e quella dai confini o dai fili stradali (Dc), siano nel rapporto di 1/1 rispetto all'altezza consentita.

Sottozona G3 -Comprensori turistici

Sono aree ricadenti in ambiti essenzialmente naturali destinati alla residenza turistica e agli insediamenti turistico-ricettivi.

Interventi edilizi e urbanistici

Il PRG si attua attraverso preventivi Piani di Comprensorio, per come perimetrati nella Tav. P4 "Specificazione dei progetti d'area", che comprendono sia le aree destinate alla residenza che quelle direttamente connesse alla previsione del Parco pubblico di cui alla sottozona G1.

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

Iut = 3.100 mq/ha.;

Hf = 7.50 ml.;

NP = 2 piani

Dc = 5.00 ml. (non è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà);

Df = 10.00 ml.;

Distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano attuativo.

Aree a parcheggi, in rapporto a 2.0 mq/ab.

Viabilità, in rapporto a 7 mq/ab.

La concessione ad edificare sarà subordinata ad atto d'obbligo con il quale i richiedenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree G1 ricadenti in ciascun Comprensorio per come indicato nella Tav. P4.

Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:

1) *Residenziale*

- a) abitazioni unifamiliari con accessori e pertinenze
- b) abitazioni plurifamiliari con accessori e pertinenze

2) *Direzionale*

- a) servizi pubblici di interesse comune
- b) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- c) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- d) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

3) *Commerciale*

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza turistica;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

4) *Turistica - Turistico-ricettiva complementare*

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, ecc.).

Art. 20 -VIABILITA'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- fasce di rispetto (vedi Art. 28);
- zone di sosta e parcheggio (vedi Art. 30).

Per tali aree è imposto il vincolo di inedificabilità. Il Comune, con delibera di C.C., facendo ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni per l'installazione di chioschi di distribuzione di benzina a servizio delle strade medesime.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i

parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

- A. Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.
Si riconoscono nella Superstrada a S.V. "Rosarno-M. di Gioiosa J.", nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".
- B. Strada extraurbana secondaria, con funzione di servizio a livello intercomunale.
Si riconosce nella attuale S.S. 281 del "Passo Limina".
- C. Strade urbane di scorrimento, con funzioni di collegamento di ambiti diversi del centro capoluogo.
Si riconoscono nell'ex asse della ferrovia C.L. (in parte esistente) e nel nuovo asse di PRG che lambisce il centro urbano, ad est, fino al suo inserimento sul lungomare (lato sud).
- D. Doppio asse urbano, con funzione di collegamento interquartiere.
Si riconosce nel viale esistente, con inizio all'altezza del deposito delle C.L., e nel previsto prolungamento fino al nodo stradale all'altezza del Parco urbano.
Sul tracciato di tale asse il PRG prevede aree di sosta parcheggi per una profondità di ml. 5.00.
- E. Strade locali, con funzione prevalentemente urbana e agricola.
Si riconoscono nelle strade urbane che distribuiscono il traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.
- F. Strade pedonali, comprendenti accessi, passaggi, piazze e spazi di sosta pedonale, nonché gallerie, passerelle, sottopassi e sovrappassi, terrazzi e coperture gravate di passo pubblico.

Art. 21 - ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO

1. Vincolo idrogeologico (R. DL 30.12.23 n.3267)

Per i terreni sottoposti a tale vincolo, indicato nella Tav. P3 "Zonizzazione", la trasformazione dei boschi in altra qualità di coltura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione, è subordinata ad autorizzazione della Regione previo parere vincolante del Corpo Forestale dello Stato.

2. Vincolo artistico e storico (L. 1.6.39 n.1089)

Per il complesso monumentale del "Teatro Romano" e per l'area circostante la "Torre del Cavallaro", per come evidenziato dai DD.MM. 12.3.57 e 21.2.78, è fatto divieto di eseguire opere che possono danneggiare la luce e la prospettiva, o comunque, possono alterare le condizioni ambientali. Il vincolo (diretto ed indiretto) si concretizza sia nella condizione di *inedificabilità* che in quella di *trasformabilità condizionata* dei siti individuati al foglio di mappa n.20.

3. Vincolo ambientale (L. 8.8.85 n.431; LR 12.4.90 n.23)

Se non diversamente indicato dalle tavv. di Piano:

- i corsi d'acqua di cui al RD 11.12.33 n.1775 e le relative sponde, sono sottoposte a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m. ciascuna.

- la fascia costiera, per una profondità di 300 m. dalla linea di battigia, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.39 n.1497.

4. Vincolo ambientale (L. 26.11.55 n.1177; L. 8.8.85 n.431; LR 12.4.90 n.23)

I territori indicati nella Tav. A5 (che interessano i "rimboschimenti" delle località "Cresta del Golfo" e "serra della badessa (rispettivamente contermini ai comuni di Gioiosa J. e Roccella J.), sono sottoposti a vincolo ambientale

5. Zona di rispetto stradale (DPR 26.4.93 n.147 e disposizioni di PRG)

- Strade extraurbane principali

Ai sensi del DPR n. 147 del 26.4.93 si prescrive che la distanza dal loro confine, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sia riferita a:

- 40.00 ml., fuori dal perimetro del *Centro abitato* di cui all'Art. 51 delle presenti Norme;
- 20.00 ml., fuori dal *Centro abitato* ma dentro le zone edificabili o trasformabili di PRG.

- Strade extraurbane secondarie

Ai sensi del DPR n. 147 del 26.4.93 si prescrive che la distanza dal loro confine, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sia riferita a:

- 30.00 ml., fuori dal perimetro del *Centro abitato* di cui all'Art. 51 delle presenti Norme;
- fuori dal *Centro abitato* ma dentro le zone edificabili o trasformabili di PRG, valgono le distanze indicate nelle relative sottozone.

- Strade urbane di scorrimento

Ai sensi del DPR n. 147 del 26.4.93 si prescrive che la distanza dal loro confine, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sia riferita a:

- 20.00 ml. sia dentro che fuori il perimetro del *Centro abitato*; la stessa distanza è da osservarsi anche nelle zone edificabili o trasformabili di PRG individuate fuori dal perimetro del centro abitato.

- Doppio asse urbano

Per tale asse valgono le distanze indicate nelle relative sottozone di PRG.

- Strade locali

Per tali strade, ove indicato dal PRG, si prescrive una fascia di rispetto pari a 10.00 ml.

6. Zona di rispetto cimiteriale (RD 27.7.34 n.1265; DPR 21.10.75 n.803)

Ai sensi dell'art. 358 del T.U. delle leggi sanitarie, non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 200 m. dal perimetro cimiteriale, salvo deroga attuata con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J.- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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.

7. Zona di rispetto depuratore (L. 12.5.76 n.319; Del. C.M. 4.2.77)

Le aree circostanti all'impianto di depurazione, per un raggio di 100 ml., costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità).

8. Area ferroviaria (DPR 11.7.80 n.753)

Lungo il tracciato ferroviario, salvo deroghe concesse, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, per una distanza inferiore a 30 m. dalla zona di occupazione della più vicina rotaia.

CAPO IV -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 22 -Programma di priorità attuative del Piano

L'Amministrazione comunale, sulla base delle direttive indicate dal Piano, dopo la sua adozione, formulerà un "programma di priorità attuative" che conterrà:

- 1) l'indicazione delle urbanizzazioni generali (grandi opere stradali e tecnologiche, grandi attrezzature urbane, ecc.) da realizzare a cura del Comune o con il concorso di altri Enti pubblici o privati;
- 2) i Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) da realizzare sulle aree indicate a tale scopo dal PRG;
- 3) i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP) e quelli esecutivi di iniziativa privata (PdL), riferiti ad "unità urbanistiche" individuate negli elaborati di PRG e nelle relative NTdA;
- 4) i Piani di recupero (PdR) e quelli di d'insediamenti produttivi (PIP) ex-lege n.865/71, art. 27;
- 5) le aree e/o gli immobili oggetto di recupero urbanistico ai sensi della legge n.47/85, art. 29;
- 6) gli ambiti sub-comunali cui il PRG attribuisce carattere programmatico unitario diverso dai piani attuativi suindicati.

Art. 23 -Programma pluriennale di attuazione

A meno di possibili rideterminazioni regionali in materia di "*Semplificazione dei procedimenti urbanistico-edilizi*", il PRG si attua attraverso "Programmi Pluriennali di Attuazione" (PPA), così come stabilito dalla normativa vigente in merito a contenuti e procedimento di formazione (artt.3-4 LR n.15/79).

Il PPA individua le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di PRG con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Fino all'approvazione del PPA, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l'impegno da parte del concessionario a realizzarle.

Nel rispetto delle prescrizioni di PRG e di quelle di cui all'art. 4 della legge n.10/77, le concessioni edilizie possono essere, altresì, rilasciate per gli interventi di cui all'art. 9 della suddetta legge.

Nelle aree non comprese nel PPA, le concessioni a costruire sono rilasciate quando si tratti di interventi:

- a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c), d) della legge n.457/78;
- b) da realizzare su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- c) da realizzare in aree sulle quali l'Amministrazione comunale intenderà destinare a Piani di zona ex-lege 167/62.

Art. 24 -Strumenti e interventi attuativi

Il PRG si attua attraverso "strumenti urbanistici preventivi" e "interventi edilizi diretti", nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme e delle planimetrie allegate.

Gli strumenti preventivi consistono nella progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il PRG ed il progetto edilizio; possono essere di iniziativa pubblica o privata; possono essere attuati alle condizioni di cui al successivo Art. 25.

Essi consistono in:

- a) Piani particolareggiati, di cui all'art.13 della legge n.1150/42;
- b) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla legge n.167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Piani delle aree di espansione residenziale, da espropriare ai sensi dell'art. 26 della legge n.865/71;
- d) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 18 della legge n.765/67;
- e) Piani di recupero dei nuclei abusivi, di cui al Titolo IV della legge n.47/85;
- g) Piani di insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge n.865/71.

Possono essere, altresì, previsti "Piani esecutivi" di adeguamento della viabilità in aree in cui il PRG ravvisa la necessità di favorire interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi edilizi diretti sono consentiti dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi e, da subito, nelle aree ove tale strumento non è prescritto. Riguardano opere che comportano trasformazioni d'uso del suolo e/o del sottosuolo quali: nuove costruzioni (anche parziali), ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni, risanamenti, manutenzioni straordinarie, mutamento di destinazione d'uso assegnata dalla concessione (con o senza modificazioni alle strutture edilizie), opere di arredo urbano, modificazioni o demolizioni di manufatti edilizi, ecc.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni di cui al successivo Art. 26.

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

Tali piani, estesi a porzioni di territorio direttamente o indirettamente connesse alle suddette trasformazioni, contengono direttive in merito agli aspetti funzionali, morfologici e gestionali, oltre che l'individuazione delle parti di territorio in cui può essere consentito l'intervento diretto.

Art. 25 -Strumenti urbanistici preventivi

La formazione e l'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi, avrà luogo nel rispetto delle priorità stabilite dal Piano Pluriennale di Attuazione.

Ognuno di tali strumenti dovrà:

- a) essere esteso a ciascun ambito di intervento indicato nella Tav. P4 ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area");
- b) rispettare i vincoli e le localizzazioni indicate nelle planimetrie di PRG, quali infrastrutture viarie, attrezzature e servizi, verde pubblico e privato, vincoli e zone di rispetto, ecc.;
- c) rispettare le disposizioni generali di cui al Capo I e quelle particolari per ciascuna zona, secondo quanto precisato nelle presenti Norme;
- d) rispettare gli indici e le specifiche prescrizione di zona;
- e) definire l'andamento planivolumetrico dei fabbricati, mediante i parametri fondamentali di altezza, lunghezza e larghezza, per i quali si fisseranno i valori minimi e massimi, nonché le quote di imposta degli stessi fabbricati in relazione alle quote viarie.

L'attuazione del PRG nella zona A "Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico", dovrà avvenire con un preventivo *"Piano di recupero e di valorizzazione turistica"*.

L'attuazione del PRG nella sottozona B3 "Ristrutturazione urbanistica", dovrà prevedere un preventivo *"Piano della viabilità"* di iniziativa pubblica o privata.

L'attuazione del PRG nella sottozona B4 "Ristrutturazione urbanistica ed edilizia", dovrà prevedere un preventivo *"Piano Particolareggiato"* di iniziativa pubblica o privata.

L'attuazione del PRG, nella zona C "Espansione residenziale semintensiva", dovrà avvenire con *"Piani di lottizzazione convenzionata"* (di iniziativa privata) o con *"Piani per l'edilizia economica e popolare"* (di iniziativa pubblica).

L'attuazione del PRG nella sottozona ARI "Recupero urbanistico dei nuclei residenziali", dovrà avvenire con *"Piani ex-lege n.47/85"*.

L'attuazione del PRG nella sottozona D1 "Artigianato e piccola industria", dovrà avvenire con un *"Piano di insediamenti produttivi"*, per i quali le aree espropriate dal comune potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

L'attuazione del PRG nella sottozona D3 "Autoporto", dovrà prevedere un preventivo *"Piano unitario"* di iniziativa pubblica e/o privata.

L'attuazione del PRG nella sottozona G1 "Parco pubblico", dovrà prevedere un preventivo *"Piano unitario"* di iniziativa pubblica. Tale piano dovrà comprendere le aree omogenee per come individuate nella Tav. P4.

L'attuazione del PRG nella sottozona G3 "Comprensori turistici", dovrà prevedere preventivi *"Piani unitari"* estesi a ciascun comprensorio.

Art. 26 - Interventi edilizi diretti

Nei casi in cui il PRG si attua con interventi edilizi diretti, i presupposti per il rilascio della concessione sono i seguenti:

1. L'inclusione dell'area entro il perimetro del PPA o, in attesa che lo stesso venga approvato, qualora l'area sia dotata di opere di urbanizzazione o per le quali il concessionario si impegni a realizzarle. Sono fatti salvi gli interventi previsti all'art. 9 della legge n.10/77.

2. L'approvazione dello strumento urbanistico preventivo per le zone in cui il rilascio della concessione è subordinato a tale procedura.
3. La titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso dell'immobile oggetto d'intervento da parte di chi richiede la concessione.

La concessione è subordinata all'impegno da parte del concessionario a:

- corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo quanto stabilito dalla legge n.10/77;
- rispettare le previsioni del progetto per il quale è stata rilasciata la concessione in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG, dal RE e dall'eventuale piano di intervento preventivo;
- rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari e riportate nel progetto approvato.

Nelle zone di completamento, l'intervento diretto sarà consentito a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici principali (accesso esistente o a cura della proprietà, rete fognante, idrica, ecc.).

Art. 27 -Norme di carattere edilizio

L'edificazione dovrà rispettare, oltre alle Norme stabilite per ogni singola zona, le seguenti prescrizioni:

- a) Nei casi in cui la costruzione occupi una parte del lotto, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione di un vincolo "non aedificandi" sul suolo rimasto libero, vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa.
- b) Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un volume f.t. (misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno), maggiore di quello realizzabile qualora il terreno si ipotizzasse pianeggiante.
- c) La superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino privato o a parcheggio ad esclusione degli interventi in aree agricole.
- d) Nelle aree residenziali di tipo C (Espansione), ai fini del calcolo della superficie edificabile, ove sussistono limiti di volumetria in rapporto alla superficie dell'area, possono prendersi in considerazione terreni contigui, della stessa destinazione di zona e situati nell'ambito dello stesso centro abitato; il rilascio della concessione edilizia è, in tal caso, subordinato ad un atto di vincolo su tali terreni da trascrivere in conformità a quanto indicato al punto a).
- e) Nelle zone residenziali di tipo B (Completamento) valgono le prescrizioni di cui al successivo Art. 44.
- f) Nelle aree classificate E (Agricole), ai fini del calcolo della superficie edificabile, è ammesso il coacervo delle aree purchè "contigue" e a condizione che:
 - l'edificio per residenza rurale non superi 800 mc. con $H_f = 7.50$ ml.;
 - nel calcolo del volume non siano computati i terreni classificati catastalmente come incolti; inoltre, a tal fine, possono essere considerati solo quelli con destinazione d'uso agricola;

- sia dimostrata dal richiedente l'esistenza di un collegamento fra i vari appezzamenti dal punto di vista funzionale;
- il trasferimento della cubatura edilizia risulti da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari e che le relative aree non "aedificandi" siano evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- ove sui diversi appezzamenti sussistano precedenti edifici non è consentito scorporarli dalla superficie territoriale complessiva, né escludere dal computo la cubatura dei fabbricati preesistenti.

g) Per particolari condizioni preesistenti:

- in tutte le zone di completamento è consentito adeguare i fabbricati esistenti con i servizi igienici mancanti; il Sindaco, sentita la CEU, può autorizzare un incremento della cubatura fino ad un max del 15% della cubatura esistente a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione;
- nei *lotti interclusi* di superficie edificabile compresa fra i 60-120 mq., il Sindaco, sentita la CEU, può autorizzare una altezza max di 7.50 ml.
- per le nuove edificazioni, anche se il piano prevede distacchi dall'asse stradale in difformità col tipo dominante di edifici contigui, il Sindaco, sentita la CUE, può autorizzare un opportuno allineamento stradale;
- per le ricostruzioni di edifici non allineati col filo dominante di edifici contigui, il Sindaco, sentita la CUE, può prescrivere un opportuno allineamento stradale.

Art. 28 -Area di pertinenza

Si intende la superficie di terreno interessata all'edificazione sia nei casi di concessione edilizia diretta che di intervento urbanistico preventivo.

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

Nel computo dell'*area*, pur con il vincolo di inedificabilità, vi rientrano le fasce di rispetto delle strade urbane ed extraurbane.

Non esprimono alcuna possibilità edificatoria (nel senso che non rientrano nel calcolo del volume ammissibile) le rimanenti aree di rispetto e quelle sottoposte a vincoli quando non espressamente indicato dalle NTdA del PRG.

Nelle *fasce di rispetto stradale* è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione (parcheggi, servizi canalizzati od a filo e relativi sostegni, strade di servizio), ovvero di opere che, seppure "edificate", hanno carattere precario (distributori di carburante, cabine elettriche, ecc.).

Art. 29 -Distanze

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5.00.

Nelle *zone A e B*, ove non diversamente indicato, sono ammesse costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, in aderenza e a confine tra proprietà (previo atto d'obbligo regolarmente registrato), con esclusione di costruzioni sul limite di zona omogenea.

Nelle *operazioni di conservazione, risanamento e nei restauri* eseguiti nella *zona A*, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle *zone C* di PRG, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.00.

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

- 5.00 ml. per lato, per strade di larghezza inferiore a 8.00 ml.;
- 7.50 ml. per lato, per strade di larghezza compresa tra 8.00 ml. e 15.00 ml.;
- 10.00 ml. per lato, per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

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

Sono ammesse *distanze inferiori* a quelle di cui ai comma precedenti e il posizionamento di costruzioni in aderenza o a confine anche nelle zone C, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche e Piani di Recupero di cui alla Legge 5.8.78, n.457.

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

Per l'edificazione fuori dal perimetro di Centro abitato vanno osservate, relativamente alle distanze a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al DPR 26.4.93, n.147.

Art. 30 -Parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a *1 mq. ogni 10 mc.* di costruzione. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

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

In ogni caso le aree destinate a parcheggi pubblici, reperite nell'ambito dell'area di intervento, saranno cedute al Comune nei modi e termini stabiliti da apposite convenzioni.

Le volumetrie destinate a parcheggi in costruito sia di uso privato che collettivo, non sono computabili nel calcolo della volumetria ammissibile in applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria. Per la realizzazione di parcheggi sarà possibile ricorrere al potere di deroga alle presenti Norme ed a quelle del RE, nei modi stabiliti dal successivo Art. 32.

Art. 31 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente

Gli atti amministrativi che sovrintendono alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle leggi n. 10/77, 457/78, n.94/82, n.47/85, sono i seguenti:

- a) nessun atto amministrativo (concessione, autorizzazione, comunicazione) è dovuto per gli interventi di *manutenzione ordinaria* di cui all'art. 31 della legge n.457/78, a meno che non si tratti di edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1497/39 e n.1089/39;
- b) se non in contrasto con le norme vigenti, oltre che con le prescrizioni di PRG e di RE, sono subordinati alla sola denuncia di inizio lavori i seguenti interventi:
- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a meno di norme regionali in materia;
 - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- c) la concessione gratuita può essere ottenuta, oltre che per gli interventi suindicati, per gli interventi di *ristrutturazione edilizia* su edifici unifamiliari, anche nel caso in cui sia consentito un ampliamento in misura non superiore al 20% (art. 9 L. n.10/77);
- d) la concessione gratuita può essere ottenuta, altresì, per *opere in zona agricola*, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.75 n.153;
- e) la concessione parzialmente gratuita si può ottenere per tutti gli interventi di *ristrutturazione edilizia* che non comportino aumenti della superficie utile e mutamento della destinazione d'uso (art. 9 L. n.10/77);
- f) la concessione onerosa si determina per gli interventi di:
- risanamento conservativo e di ristrutturazione che comportano aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, a meno che non siano regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
 - ristrutturazione urbanistica;

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- qualsiasi tipo, fra quelli compresi nell' Art. 9 delle presenti Norme, che, comunque, comportino variazione della destinazione d'uso con opere edilizie a ciò preordinate;

- g) non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali; i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 32 -Deroghe

L'Amministrazione Comunale si riserva il potere di deroga alle Norme del PRG limitatamente alle prescrizioni di volume, altezze e distacchi, degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi delle leggi vigenti (Legge n.1357/55, Legge n.765/67, art. 16). Tale potere non può, in nessun caso, riguardare le destinazioni di zona del Piano.

L'atto deliberativo con cui si esamina un progetto in deroga deve essere adeguatamente motivato (anche nel caso in cui la deroga viene negata) attraverso una valutazione di merito per come riportato nella Circ. ministeriale LL.PP. del 23.2.70. Altresi il C.C. è tenuto a dettare la normativa specifica da applicare al caso concreto, sulla base del progetto presentato.

Il nulla-osta definitivo viene rilasciato dai competenti organi regionali previa deliberazione del Consiglio Comunale sentito il parere della CUE. Il richiedente, una volta intervenuto il nulla-osta, potrà ottenere la concessione edilizia da parte del Sindaco.

CAPO V - DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 33 - 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 del Sindaco ordinare, a cura e spese dei proprietari interessati, tutte le opere necessarie alle finalità suindicate.

Art. 34 - Tutela del verde

Le alberature esistenti sia produttive che ornamentali, debbono essere rigorosamente conservate e ripristinate in caso di deperimento.

La superficie di sedime dei fabbricati previsti deve essere organizzata nel rispetto del verde esistente.

In tutti i progetti edilizi e urbanistici gli elementi vegetali esistenti dovranno essere rilevati e specificati sulle planimetrie (corredate da sufficiente documentazione fotografica).

L'abbattimento non sarà consentito se non previsto nel progetto approvato, salvo per un sopraggiunto eccezionale e documentato motivo. L'abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione della quale il progetto del verde è parte integrante

In caso di abbattimento debbono essere indicate le essenze vegetali sostitutive le modalità di ripristino.

Lo sviluppo delle alberature e del verde per le varie zone è così previsto:

- nelle zone residenziali (A-B-C-AR-AV1-AV2) ed in quelle pubbliche di interesse generale (F) si dovrà effettuare la messa a dimora di nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 ogni 100 mq. di Sf, la scelta delle essenze dovrà rispettare i caratteri naturalistici delle zone;
- nelle zone a verde (F1-AV), nelle zone speciali (G) e nella zona agricola di salvaguardia ambientale (E3), la scelta delle essenze avverrà unicamente fra quelle facenti parte della tradizione culturale del luogo ed almeno il 70% delle alberature saranno costituite da latifoglie.

E' rigorosamente vietato il taglio di boschi se non per comprovate ragioni di forza maggiore. In ogni caso dovranno sempre essere richieste le opportune autorizzazioni di legge e l'autorizzazione comunale.

E' facoltà del Sindaco richiedere ai proprietari dei fondi particolari cautele nelle manutenzioni delle alberature, nell'eliminazione di piante malate e nella relativa ripiantumazione.

Art. 35 - 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

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA J. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

urbano dovrà avvenire attraverso specifici progetti di intervento da allegare agli eventuali progetti di utilizzazione edilizia.

CAPO VI - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 36 - Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege 64/74

Per la prescrizione di cui al presente Capo si fa riferimento allo "Studio Geomorfologico" (relazione e allegati grafici) redatto ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, che fa parte integrante degli elaborati di PRG.

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

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

Art. 37 - Prescrizioni generali

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

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

Art. 38 - Classificazione delle aree e prescrizioni attuative

Sono state individuate nella "Carta dell'utilizzo urbanistico" del predetto "Studio geomorfologico" le Aree urbanizzabili, le Aree urbanizzabili con riserva, le Aree non utilizzabili.

1. *Aree urbanizzabili* - Comprendono zone stabili del territorio comunale che è possibile utilizzare pienamente seguendo le indicazioni fornite dalla Relazione geologica annessa al PRG ed osservando rigorosamente le normative tecniche vigenti in territorio ad alto rischio sismico.

2. *Aree urbanizzabili con riserva* - Comprendono zone in cui, pur essendo possibile un utilizzo pressoché generale, ogni intervento dovrà essere preceduto da un puntuale studio geologico-tecnico.

3. *Aree non utilizzabili* - Comprendono zone globalmente instabili e/o potenzialmente alluvionabili in cui esistono soltanto singole aree (di limitata estensione) che, previo, accurato studio geologico-tecnico specifico, potrebbero essere utilizzate per la realizzazione di costruzioni al servizio dell'agricoltura o per attività agroturistiche.

Art. 39 -Aree urbanizzabili

Aree caratterizzate da situazioni geologiche favorevoli e da un grado di utilizzazione urbanistico-edilizio ottimale. Non essendo soggette a fenomeni di alluvionamento, né interessate da fenomeni di dissesto del suolo (frane, erosione accelerata, cavità sotterranee, ecc.), l'idoneità del singolo sito va ricercata esclusivamente nella compatibilità tra caratteristiche geo-meccaniche del sottosuolo e carichi che si immetteranno.

Tuttavia, considerate le particolari condizioni stratigrafiche, idrologiche e litologiche del territorio, è necessario seguire le seguenti indicazioni:

- a) nelle zone in cui il PRG prevede un nuovo sviluppo edilizio (non solo residenziale), sono vietati emungimenti spropositati della falda idrica sotterranea al fine di evitare rischi di cedimenti eccessivi del suolo;
- b) per interventi che comportano notevoli carichi di esercizio (fabbricati con altezza superiore a ml.10.50, torri, serbatoi, ecc.), si rende necessaria una accurata indagine geologica e geologica-tecnica volta a stabilire se le tensioni indotte dai manufatti siano compatibili con le caratteristiche geo-meccaniche del sottosuolo e, se del caso, adottare fondazioni speciali;
- c) nella fascia di territorio compresa fra la fiumara Romanò ed il vallone Fondo (interessata da depositi alluvionali limo-argillosi), è necessario evitare carichi eccessivi e concentrati ed in ogni caso si dovrà scegliere come piano di posa per le fondazioni quello in cui le caratteristiche geo-meccaniche siano compatibili con i carichi che si immetteranno; in caso contrario si dovrà ricorrere alla realizzazione di fondazioni speciali;
- d) le fasce di territorio a meno di ml. 12.00 dal ciglio delle scarpate, sono destinate a "zona di rispetto" con vincolo di non edificabilità;
- e) dovranno essere osservate in modo rigoroso le normative antisismiche vigenti ed in particolar modo il DM 11.3.88.

Art. 40 -Aree urbanizzabili con riserva

Aree caratterizzate da situazioni geologiche tali da rendere possibile un utilizzo pressoché generale, a condizione che gli interventi vengono effettuati con "accortezza" sia sul piano geologico e geotecnico che ingegneristico.

L'utilizzazione risulta possibile previ opportuni interventi (terrazzamenti, opere di contenimento, ecc.) atti a migliorare le condizioni morfologiche, il drenaggio delle acque superficiali e profonde, le caratteristiche di stabilità generale.

Nelle zone in cui il PRG prevede un nuovo sviluppo edilizio (non solo residenziale), i corpi di fabbrica, anche a sviluppo non concentrato, non potranno superare l'altezza di ml. 7.50.

I progetti dovranno essere preceduti da un accurato studio geologico e geologico-tecnico (DM 11.3.88) da sottoporre insieme agli altri elaborati tecnici alla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 41 -Aree non utilizzabili

Aree caratterizzate da situazioni geologiche non favorevoli (pendenze elevate, scadenti proprietà geotecniche, potenzialmente alluvionabili, ubicate alla base di pendii molto acclivi), che necessitano di adeguati interventi di risanamento geomorfologico.

In relazione alle condizioni suindicate, maggiormente penalizzate da un alto grado di vulnerabilità sismica, le aree in oggetto non saranno utilizzabili ai fini edilizi se non per costruzioni a servizio dell'agricoltura o per attività agroturistica previo accurato studio geologico-tecnico che asseveri l'idoneità dell'intervento (DM 11.3.88).

Più in generale, la gravità dei problemi che interessano queste aree, impongono all'Amministrazione comunale di promuovere per interi bacini idrografici:

- interventi di risanamento geomorfologico, con particolare riferimento ai versanti della fiumara Romanò, loc. Timpe Rosse e vallone Fondo; lungo la strada che da Camocelli Sup., superato il ponte sulla fiumara Romanò conduce a Roccella J.;
 - interventi di rimboschimento, inerbimento, realizzazione di fossi artificiali di raccolta delle acque pluviali per attenuare il dilavamento e l'erosione;
- nonché interventi atti ad evitare lo scalzamento degli argini e dei pennelli causato da indiscriminata estrazione di materiali inerti dagli alvei.

Art. 42 -Prescrizioni per gli strumenti esecutivi

Prima della fase attuativa ogni strumento urbanistico esecutivo dovrà essere sottoposto al parere dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ai fini del parere suddetto, dovranno contenere la descrizione degli interventi tecnici ritenuti necessari in base ai risultati delle indagini geomorfologiche atti a dimostrare l'utilizzazione delle aree ai fini edilizi. In particolare fra le opere previste vanno comprese quelle necessarie alla sistemazione idraulica dei torrenti e dei compluvi ricadenti nelle aree interessate, nonché le opere di canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali nella rete idrografica esistente, ovvero nella rete comunale.

CAPO VII -NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 -Convenzioni e lottizzazioni

Per gli strumenti urbanistici preventivi già approvati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione delle presenti Norme e non in contrasto con la zonizzazione di PRG, si confermano le destinazioni, gli indici, le prescrizioni ed i periodi di validità in essi contenuti.

In caso di riconvenzionamento valgono le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

I Piani di lottizzazione o i Piani particolareggiati approvati dal Consiglio Comunale che richiedono lievi modifiche di adeguamento al PRG, debbono essere modificati e riapprovati con procedura d'urgenza.

Art. 44 -Possibili ampliamenti di lotti edificatori

Nelle zone di completamento sia residenziali che produttive, è possibile, entro i limiti previsti dalle presenti Norme, incrementare le superfici utili già edificate accorpendo al lotto su cui insiste l'edificio terreno contiguo libero da costruzioni e con analoga destinazione d'uso.

Fanno eccezione i casi in cui dall'operazione si determini un lotto la cui cubatura realizzabile sia già utilizzata dal fabbricato esistente, oppure quando il volume riferito alla superficie del lotto originario supera il limite di 3 mc/mq (art. 17 legge n. 765/67).

Art. 45 -Progetti presentati prima dell'adozione

Possono essere realizzati i progetti edilizi di intervento diretto riguardanti aree che nelle tavole di PRG hanno trovato confermata la classificazione di zona e che sono pervenuti agli uffici comunali prima dell'adozione delle presenti Norme.

Art. 46 Norme sugli esercizi commerciali

Alcune disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le quantità minime di spazi per parcheggi, sono inserite nelle presenti Norme (vedi Art. 30) in applicazione dell'art. 13 della legge n. 426/71 sulla disciplina del commercio.

L'insediamento di esercizi commerciali, ancorché stabilito dalle Norme nella forma di destinazione d'uso consentite per le diverse zone omogenee, è soggetto alle previsioni del "Piano di adeguamento della rete di vendita" che l'Amministrazione dovrà redigere ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge 11.6.71 n. 426

Art. 47 Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche

In tutte le zone del Piano, è consentita sulle aree pubbliche l'installazione di chioschi, edicole, cabine e manufatti similari per attività commerciali, connesse alla residenza, e per l'erogazione di pubblici servizi.

Elemento pregiudiziale per l'esame delle istanze è costituito dalla preventiva acquisizione del provvedimento di concessione del suolo pubblico.

Nelle zone F e G, e nelle aree di pertinenza delle strade urbane, le attività commerciali ammesse sono limitate a quelle cui viene riconosciuta dall'Amministrazione comunale una stretta correlazione con lo specifico uso pubblico delle singole aree e tali, quindi, da costituire supporto necessario per una migliore fruizione del servizio da parte della collettività.

A tal fine la concessione delle aree pubbliche può essere attribuita a cooperative, enti o privati che, costruendo i manufatti a proprie spese (e progetto conforme alle esigenze comunali), assumano la gestione del servizio per un numero di anni non superiore a trenta, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico del servizio.

Scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dei manufatti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Le tipologie dei manufatti e i criteri localizzativi, dimensionali, di distanza dalle costruzioni esistenti, ecc.), sono stabilite con apposito provvedimento della Giunta Municipale.

L'installazione deve risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale ed i diritti dei terzi e deve riportare la preventiva concessione secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 27 del Regolamento Edilizio.

L'agibilità è subordinata all'osservanza delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 48 -Norme di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano

Salvo quanto stabilito al precedente Art. 45, a partire dalla data di adozione del Piano e nelle more della sua approvazione, vengono applicate le "Norme di salvaguardia" ai sensi delle Leggi n.1902/52, n.517/66 e n.1187/68, secondo le quali il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento che sia in contrasto con le presenti Norme.

Ragione per cui, durante il periodo di validità delle NdS, gli immobili e le aree potranno subire interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi al Piano e al nuovo RE e purché non in contrasto con le norme del PRG ancora vigente.

Art. 49 -Regime transitorio per gli edifici abusivi

Per tutti i lotti interessati da abusivismo edilizio vige il regime di "area bianca" fino alla definizione dell'atto amministrativo specifico che definisce e/o norma le singole situazioni.

Ferme restando le disposizioni di cui alla legge n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni, ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria, si prescrive che:

- a) nelle aree in cui il PRG si attua attraverso interventi diretti, la concessione è subordinata ad atto d'obbligo (debitamente trascritto e registrato) con il quale si vincola al servizio della costruzione il terreno di proprietà, fino ad una estensione massima desumibile dall'indice di PRG in base alla cubatura realizzata;

- b) nelle aree in cui il PRG si attua attraverso interventi preventivi, la concessione è subordinata ad atto d'obbligo (debitamente trascritto e registrato) con il quale il richiedente si impegna ad aderire alla futura convenzione urbanistica dell'area d'intervento e, quindi, a concorrere agli oneri di urbanizzazione ove il contributo corrisposto risulti inferiore agli oneri pro-quota per come determinati dalla convenzione medesima;
- c) per le costruzioni oggetto di concessioni in sanatoria, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PRG; per quelle prive di destinazione d'uso in atto, le stesse devono essere fra quelle consentite dalle presenti Norme per la zona di PRG in cui le costruzioni ricadono;
- d) gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso non residenziali, in atto alla data di adozione del PRG, potranno essere autorizzate solo nell'ambito di quelle consentite dalle presenti Norme per la zona di PRG in cui ricade la costruzione.

Art. 50 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto

Per le aree ricadenti nelle zone vincolate ed in quelle di rispetto valgono i regimi indicati nelle relative leggi vigenti e le prescrizioni di cui alle presenti Norme. In caso di loro sovrapposizione sono da rispettare quelle più restrittive.

Sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale sovrapporre i regimi "vincolistici" su mappe catastali in uno con la sovrapposizione delle zone indicate dal PRG.

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA IONICA

CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE E TURISTICA

TABELLA 1

| LOCALITA' / ZONA OMOGENEA | SUPERFICIE TERRIT. (mq. Ha) | INDICI URBANISTICI | SUPERFICIE DISPONIBILE (mq.) | ABITANTI al 1991 | NUOVI ABITANTI DA INSEDIARE (120 mc./ab.) | ABITANTI DI PREVISIONE al 2006 | RICETTIV. TUR. ALBERGH. al 1991 | RICETTIV. TUR. EXTRALB. (agritur. + 2° case) | RICETTIV. TUR. ALBERGH. al 2006 | RICETTIV. TUR. EXTRALB. al 2006 (120 mc./tur.) | TURISTI DI PREVISIONE al 2006 |
|---------------------------|-----------------------------|---|------------------------------|------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|-------------------------------|
| A | 149 | | | 769 | 385 | 384 | 128 | non rilevabile | 282 (200 mc./tur.) | 77 | 399 |
| B1 | 41,9 | Iuf = 0,95 mq./mq. Hf = 10,5 m. | 67.850 | 1.260 | 893 | 2.153 | 189 | non rilevabile | 440 (200 mc./tur.) | 215 | 655 |
| B3 | 30,5 | Iuf = 0,70 mq./mq. Hf = 10,5 m. | 57.850 | 1.160 | 795 | 1.955 | - | non rilevabile | 54 in B2(200 mc./tur.) | 108 | 162 |
| B4 | 7,7 | Iuf = 0,60 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 11.650 | 290 stim. | 175 | 463 | - | non rilevabile | - | - | - |
| C | 10,5 | Iuf = 4,150 mq./Ha Iuf = 0,625 mq./mq. Hf = 10,5 m. | 105.000 | - | 1089 | 1089 | - | - | - | - | - |
| TOTALE CALCOLO | 1065 | | 242.350 | 3.479 | 2.507 | 6.046 | 317 | non rilevabile | 776 (200 mc./tur.) | 400 (120 mc./tur.) | 1.176 |
| AREA CIRCONTO | 8,0 | Ilt = 1 mc./mq | non rilevata | 209 | 148 stimati | 357 | - | non rilevabile | - | - | - |
| AREA PERIURBANO | 21,2 | Ilt = 1 mc./mq | non rilevata | 420 | 664 stimati | 1.084 | - | non rilevabile | - | - | - |
| B5 DRUSU | 3,6 | Iuf = 0,55 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 5.100 | 92 | 70 | 162 | - | non rilevabile | - | - | - |
| B5 CAMOCELLI SUPERFER. | 6,3 | Iuf = 0,55 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 14.900 | 164 | 205 | 369 | - | non rilevabile | - | - | - |
| B5 CAMOCELLI SUPERFER II | 8,0 | Iuf = 0,55 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 18.550 | 185 | 255 | 440 | - | non rilevabile | - | - | - |
| B5 LEGGIO | 2,7 | Iuf = 0,55 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 7.903 | 47 | 109 | 156 | - | non rilevabile | - | - | - |
| B5 JUNCHI | 2,7 | Iuf = 0,55 mq./mq. Hf = 7,50 m. | 8.450 | 93 | 116 | 209 | - | non rilevabile | - | - | - |
| AREA | 9,4 | Ilt = 1,3 mc./mq. Hf = 7,50 m. | | | | | | | | | |

NON QUANTIFICABILI

| NON QUANTIFICABILI | | | | | | | | | | | |
|---|------|---|--------|-------|--------------|-------|-----|--|-------------------------------------|-------|-----------------------|
| AV2 | 10,2 | | | | | | | | | | |
| AV3 | 7,8 | | | | | | | | | | |
| AV4 | 1,2 | | | | | | | | | | |
| D1 | 8,6 | Iff = 2 mc./mq. Hf = 12,00 m. | | | | | | | | | |
| D2 | 1,0 | | | | | | | | | | |
| D3 | 15,4 | Iuf = 0,23/0,200mq./mq. Hf = 10,5 m. | | | | | | | | | |
| D4 | 13,9 | Iuf = 0,3/0,1 mq./mq. Hf = 6,00 m. | | | | | | | | | |
| D1 | 27,4 | | | | | | | | | | |
| O2 | 5,2 | Iuf = 0,6 mq./mq. Hf = 14,0 m. | 49.000 | | | | | | | | |
| O2 | 1,9 | | 19.000 | | | | | | | | |
| O3 | 9,4 | Iuf = 3,100 mq/lla Hf = 7,5 m. | 94.000 | | | | | | | | |
| E1 | N.Q. | Iff = 0,03 mc./mq. Hf = 7,5 m. | | | | | | | | | |
| E2 | N.Q. | Iff = 0,03 mc./mq. Hf = 7,5 m. | | | | | | | | | |
| E3 | 58,2 | | | | | | | | | | |
| AV2-E | N.Q. | | N.Q. | 1.618 | -541 stimati | 1.077 | | | | | |
| TOTALI | | | | 6.307 | 3.593 | | 340 | | 2.576 | 1.136 | |
| | | | | | | | | | 2.566 seconde case 10 agriurismo | | 2.734 |
| | | | | | | | | | 110 agriurismo | | 3.864 |
| | | | | | | | | | | | 360 (250 mc./tur.) |
| | | | | | | | | | | | 730 |
| | | | | | | | | | | | 730 |
| NON QUANTIFICABILI | | | | | | | | | | | |
| NON QUANTIFICABILI | | | | | | | | | | | |
| NON QUANTIFICABILI | | | | | | | | | | | |
| NON QUANTIFICABILI | | | | | | | | | | | |
| CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE TOTALE AL 2006 9.900 | | | | | | | | | | | |
| RICETTIVITA' TURISTICA TEORICA TOTALE AL 2006 5.000 | | | | | | | | | | | |

N.B. LE SEZIONI DI CENSIMENTO NON COINCIDONO CON LE ZONE OMOGENEE PER CUI GLI ABITANTI CENSITI "NEL CAPOLUOGO" DI FATTO RISULTANO ESTERNI AL PERIMETRO DELL'ABITATO

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI E QUANTIFICAZIONE DEI SERVIZI

STANDARDS URBANISTICI

| CAPACITA' RESIDENZ. INSEDIATIVA TEORICA DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE | DOTAZIONE PROCAPITE DI PREVISIONE (MQ./AB.) | DOTAZIONE PROCAPITE MINIMA (D.M. 1444/68) (MQ./AB.) | STANDARDS MINIMI (D.M. 1444/68) (MQ.) | STANDARDS DI PREVISIONE (MQ.) | Esist. | Di prog. |
|--|--|--|---|--------------------------------------|---------------|----------|
| 9.900 | 4,78 | 4,50 | 44.550 | Scuola Elem. Circhetto | 1.950 | |
| | | | | Scuola Elem. Torre di Galea | 1.310 | |
| | | | | Scuola Materna Villa Maeri | 2.000 | |
| | | | | Scuola Media Capoluogo | 4.350 | |
| | | | | Scuola Elem. Capoluogo | 1.625 | 1.295 |
| | | | | Scuola Elem. Capoluogo (ampliamento) | | |
| | | | | Scuola Elem. Capoluogo | 6.100 | |
| | | | | Scuola Elem. Spilinga | 1.750 | |
| | | | | Scuola Elem. Ligenia | 1.000 | |
| | | | | Scuola Capoluogo (Via Porticato) | | 6.500 |
| | | | | Scuola Capol. (Via F.lli Rosselli) | | 1.740 |
| | | | | Scuola Capoluogo (S.S. 106) | | 5.750 |
| | | | | Scuola Capoluogo (S.S. 106) | | 2.250 |
| | | | | Scuola Camocelli superiore | | 4.870 |
| Sc. Capol. zone C da individuare con Piano Atrezzato | | 4.800 | | | | |
| | | | 20.085 | 27.205 | | |
| TOTALE | | | | 47.290 | 44.550 | |

| SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT | | INTERESSE COMUNE | | N.B. In tale quantità non è stato conteggiato il Parco pubblico (GI) di 27,4 Ha | |
|---|-------|------------------|---------|---|---------------|
| | | | | Esist. | Di prog. |
| 14.900 Capacità insediativa teorica di tutto il territorio comunale compresi 5.000 turisti di previsione | 10,25 | 9,00 | 134,100 | Verde pubb. Capol. (Via F.lli Rosselli) | 6.400 |
| | | | | Verde pubb. Capol. (Via F.lli Rosselli) | 3.520 |
| | | | | Verde pubb. Capol. (Lungomare C. Colombo) | 13.540 |
| | | | | Verde pubb. (Lungomare Torre) | 3.680 |
| | | | | Verde pubb. Capoluogo (Via dei Mille) | 450 |
| | | | | Verde pubb. Asse di P.R.G. (ex Calabro Lucana) Capoluogo | 6.390 |
| | | | | Verde pubb. Capoluogo (ex PEEP) | 14.750 |
| | | | | Verde pubb. Capoluogo (zona C) (da individuare col P.A.T.) | 12.000 |
| | | | | Verde pubb. Circhetto (da individuare con P.d.R.) | 3.385 |
| | | | | Verde pubb. S. Pietro (da individuare con P.d.R.) | 10.300 |
| | | | | Verde pubb. attrezzato per lo sport tra S.S. 106 e ferrovia a Est del Capoluogo | 78.250 |
| TOTALE 152.665 | | | | 450 | 152.215 |
| TOTALE 37.490 | | | | | |
| | | | | N.B. In tale quantità non è stato conteggiato il Parco pubblico (GI) di 27,4 Ha | |
| | | | | Esist. | Di prog. |
| | | | | | 5.500 |
| | | | | | 1.750 |
| | | | | 1.460 | |
| | | | | 1.800 | |
| | | | | 850 | |
| | | | 29.800 | 2.125 | |
| | | | | 845 | |
| | | | | 3.800 | |
| | | | | 1.910 | |
| | | | | 13.500 | |
| | | | | | 3.950 |
| | | | | 26.290 | 11.200 |
| TOTALE 37.490 | | | | | 29.800 |

| | Esist. | Di prog. |
|--|--------|--------------------|
| Circetto (da individuare nel Piano di Recupero) | | 900 |
| S. Pietro (da individuare nel Piano di Recupero) | | 2.710 |
| Capoluogo (Via F.lli Rosselli) (Chiesa di progetto) | | 200 |
| Capoluogo (Via F.lli Rosselli) (Scuola di progetto) | | 187 |
| Capoluogo (Via F.lli Rosselli) (Scuola elem. esist. e di progetto) | | 400 |
| Capoluogo (Via Calvano) (Scuola media) | | 350 |
| Capoluogo (lungo ex Calabro Lucana) (n° 20) | | 11.600 |
| Capoluogo (Scuola di progetto) S.S. n° 106 (n° 4) | | 1.275 |
| Capoluogo (Ferrovia T. Gallizi) (n° 3) | | 5.000 |
| Capoluogo (Stazione) | 650 | |
| Capoluogo (Campo sportivo) (n° 4) | | 268 |
| Capoluogo (zone C) (da individuare con Piano Attrezzato) | | 12.800 |
| Capoluogo (Parco pubblico) | | 3750 |
| Capoluogo (Zona G3) (da individuare con P. Att.) | | 1.830 |
| Capoluogo Servizio alla zona Verde pubb. attrezz. tra S.S. n° 106 e Ferrovia | | 13.250 |
| | 650 | 14.900 |
| TOTALE (S367) | | > 67.250 |

PARCHI

37.250

2,50

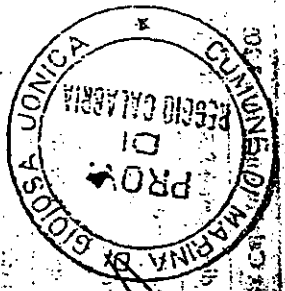
3,04

14.900

CONTRATTO DI MARINA DI GIROSA JONICA

La presente composta di n. 02 fogli è conforme all'originale degli elaborati della Variante Generale al P.R.O. adottata dal delibera del Comitato ad Acto n. 59 del 21.9.1988. MARINA DI GIROSA JONICA

Il sottoscritto **ANTONIO SPARDO** capo



[Handwritten signature]
Municipalità Marina di Girosa Jonica

Prot. N. 4562
Esatte per d. n. L. 1000
L. FUNZIONARIO