

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1	- Finalità del P.R.G.	pag. 4
Art. 2	- Elaborati costitutivi	pag. 4
Art. 3	- Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 5
Art. 4	- Comparti di attuazione	pag. 6
Art. 5	- Costruzioni preesistenti e norme di zona	pag. 7
Art. 6	- Destinazioni d'uso	pag. 7
Art. 7	- Opere di urbanizzazione primaria	pag. 11
Art. 8	- Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 11
Art. 9	- Parcheggi privati	pag. 11
Art.10	- Indici urbanistici ed edilizi	pag. 13
Art.11	- Superficie territoriale	pag. 13
Art.12	- Superficie fondiaria	pag. 13
Art.13	- Superficie coperta	pag. 13
Art.14	- Rapporto di utilizzazione territoriale	pag. 13
Art.15	- Rapporto di utilizzazione fondiaria	pag. 13
Art.16	- Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 13
Art.17	- Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 13
Art.18	- Superficie utile lorda	pag. 14
Art.19	- Altezza degli edifici	pag. 14
Art.20	- Volume degli edifici	pag. 14
Art. 20 bis	-Miglioramenti tecnologici	pag. 15
Art.21	- Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade	pag. 16
Art.22	- Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali	pag. 17
Art.23	- Rilascio e validità delle concessioni	pag. 18
Art.24	- Tutela del verde urbano	pag. 18
Art.25	- Prescrizioni generali di carattere geologico e geomorfologico	pag. 18
Art.26	- Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree a caratteristiche geomorfologiche intermedie	pag. 19
Art.27	- Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree a sfavorevoli caratteristiche geomorfologiche	pag. 19
Art.28	- Prescrizioni e vincoli di carattere generale	pag. 20

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

Art.29	- Suddivisione del territorio comunale in Spazi	pag. 21
Art.30	- Suddivisione del territorio comunale in Zone	pag. 21
Art.31	- Carattere vincolante delle destinazioni d'uso	pag. 21
Art.32	- Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari	pag. 22
Art.33	- Spazio Urbano - Zona omogenea di tipo A : parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale -Ambito urbano storico di conservazione e trasformazione conservativa	pag. 23
Art.34	- Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo B : parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione	

	Residenziale	pag. 23
Art.35	- Spazio Urbano - Zona omogenea B1 - Ambito urbano consolidato di conservazione e trasformazione conservativa	pag. 23
Art.36	- Spazio Urbano - Zona omogenea B2 – Ambito urbano consolidato di conservazione e trasformazione conservativa di interventi di edilizia economica e popolare	pag. 24
Art.37	- Spazio Urbano - Zona omogenea B3 - Ambito urbano parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento	pag. 24
Art.38	- Spazio Urbano - Zona omogenea B4 - Ambito urbano di conservazione, trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare	pag. 25
Art.39	- Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo C : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali - Ambito urbano di espansione residenziale	pag. 25
Art.40	- Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo D : parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale e commerciale	pag. 26
Art.41	- Spazio Urbano - Zona omogenea D1 - Ambito urbano delle attrezzature industriali e artigianali esistenti	pag. 27
Art.42	- Spazio Urbano - Zona omogenea D2 - Ambito urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto	pag. 27
Art.43	- Spazio Urbano - Zona omogenea D3 - Ambito urbano delle attrezzature commerciali di progetto	pag. 27
Art.43bis	- Spazio Urbano - Zona omogenea D4 - Ambito delle attrezzature ricettive di progetto	pag. 28
Art.44	- Spazio Extraurbano - Zone omogenee di tipo E : parti del territorio destinate ad usi agricoli	pag. 29
Art.45	- Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole	pag. 29
Art.46	- Unità di intervento in zona agricola	pag. 30
Art.47	- Parametri ed indici urbanistici per gli interventi nelle zone agricole	pag. 32
Art.48	- Classificazione delle zone agricole	pag. 32
Art.49	- Spazio Extraurbano - Zona omogenea E1 – Ambito agrario di tutela e riqualificazione di aspetti geomorfologici e paesaggistici	pag. 32
Art.50	- Spazio Extraurbano - Zona omogenea E2 – Ambito agrario di tutela di aspetti geomorfologici	pag. 33
Art.51	- Spazio Extraurbano - Zona omogenea E3 – Ambito agrario di tutela dei corsi d’acqua principali	pag. 33
Art.52	- Spazio Extraurbano - Zona omogenea E4 – Ambito agrario di tutela delle colture storicizzate	pag. 33
Art.53	- Spazio Extraurbano - Zona omogenea E5 – Ambito agrario di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario	pag. 33
Art.54	- Spazio Urbano - Zona omogenea F - Ambito urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto territorio soggette a tutela per la presenza di valenze paesaggistiche ed ambientali - Ambito extraurbano “naturale” di tutela delle zone d’acqua	pag. 33

Art. 55 - Spazio extraurbano-Zone omogene di tipo G : parti del Territorio soggette a tutela per la presenza di vincoli ambientali Ambito extraurbano “naturale” di tutela delle zone d’acqua	pag. 34
--	----------------

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.56 - Asservimenti	pag. 36
Art.57 - Deroghe per impianti pubblici	pag. 36
Art.58 - Norme in contrasto	pag. 36
Art.59 - Misure di salvaguardia	pag. 36

TITOLO I

DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del P.R.G.

Il presente strumento urbanistico sostituisce integralmente il P.R.G. vigente del Comune di Melicucco ai sensi delle vigenti leggi :

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

nonché dalle rimanenti disposizioni legislative che regolano la materia urbanistica.

In virtù dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G.; la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti, unitamente agli elaborati grafici allegati, che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi di Piano, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso del territorio nell'intero ambito comunale.

Tali norme sono definite in rapporto alle esigenze di sviluppo della comunità locale e sono rivolte alla salvaguardia dei valori urbani e di quelli ambientali e naturali.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

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

- Relazione generale

- Norme Tecniche di Attuazione

analisi dello stato di fatto

Tav. 1	- inquadramento territoriale	scala 1:25.000;
Tav. 2	- evoluzione del tessuto urbano	scala 1:10.000;
Tav. 3a	- aree sottoposte a vincoli	scala 1:5.000;
Tav. 3b	- aree sottoposte a vincoli	scala 1:5.000;
Tav. 4a	- uso del suolo	scala 1:5.000;
Tav. 4b	- uso del suolo	scala 1:5.000;
Tav. 5a	- rete viaria	scala 1:5.000;
Tav. 5b	- rete viaria	scala 1:5.000;
Tav. 6a	- rete idrica	scala 1:5.000;
Tav. 6b	- rete idrica	scala 1:5.000;
Tav. 7a	- rete fognate	scala 1:5.000;
Tav. 7b	- rete fognate	scala 1:5.000;
Tav. 8a	- rete metano	scala 1:5.000;
Tav. 8b	- rete metano	scala 1:5.000;
Tav. 9a	- numero dei piani	scala 1:2.000;
Tav. 9b	- numero dei piani	scala 1:2.000;
Tav. 9c	- numero dei piani	scala 1:2.000;
Tav.10a	- stato di conservazione	scala 1:2.000;
Tav.10b	- stato di conservazione	scala 1:2.000;

Tav.10c - stato di conservazione	scala 1:2.000;
Tav.11a - abitazioni occupate e non ed uso dei piani terra	scala 1:2.000;
Tav.11b - abitazioni occupate e non ed uso dei piani terra	scala 1:2.000;
Tav.11c - abitazioni occupate e non ed uso dei piani terra	scala 1:2.000;
Tav.12a - tipi di coperture	scala 1:2.000;
Tav.12b - tipi di coperture	scala 1:2.000;
Tav.12c - tipi di coperture	scala 1:2.000;
Tav.13a - mappatura abusivismo	scala 1:2.000;
Tav.13b - mappatura abusivismo	scala 1:2.000;
Tav.13c - mappatura abusivismo	scala 1:2.000;
Tav.14a - attrezzature e servizi esistenti	scala 1:2.000;
Tav.14b - attrezzature e servizi esistenti	scala 1:2.000;
Tav.14c - attrezzature e servizi esistenti	scala 1:2.000;
P.R.G.	
<i>- zonizzazione</i>	
Tav.2.1 - zonizzazione	scala 1:5.000;
Tav.2.2 - zonizzazione	scala 1:5.000.
Tav.2.3 - zonizzazione	scala 1:2.000;
Tav.2.4 - zonizzazione	scala 1:2.000;
Tav.2.5 - zonizzazione	scala 1:2.000;
<i>- raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico</i>	
Tav.3.1 - raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico	scala 1:5.000;
Tav.3.2 - raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico	scala 1:5.000;
Tav.3.3 - raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico	scala 1:2.000;
Tav.3.4 - raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico	scala 1:2.000;
Tav.3.5 - raffronto tra zonizzazione e studio geomorfologico	scala 1:2.000;
<i>- raffronto tra zonizzazione e p.r.g. esistente</i>	
Tav.4.1 - raffronto tra zonizzazione e p.r.g. esistente	scala 1:2.000;
Tav.4.2 - raffronto tra zonizzazione e p.r.g. esistente	scala 1:2.000;
Tav.4.3 - raffronto tra zonizzazione e p.r.g. esistente	scala 1:2.000;

Esso è, inoltre, corredato dall'allegato studio geomorfologico.

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

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

Gli interventi edilizi diretti sono soggetti a:

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono :

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.), di cui all'art.13 della L.1150 del 17/8/42 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani di Lottizzazione convenzionata (PdL), di iniziativa privata o d'ufficio, di cui all'art.8 della L.765 del 6/8/67 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167 del 18/4/1962 e successive integrazioni e modificazioni;
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art.27 della L.865 del 22/10/71;
- Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art.28 della L.457 del 5/8/78 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori in alcune zone del territorio comunale come indicato nelle successive norme di attuazione e nei corrispondenti elaborati grafici.

In tali zone il rilascio di concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Art.4 - Comparti di attuazione

Nelle zone omogenee C individuate dal presente P.R.G., al fine di garantire il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune dispone la formazione di comparti, che includano aree parzialmente edificate ed aree non edificate.

Formato il comparto, qualora tutti i proprietari delle aree, riuniti in consorzio, non procedano volontariamente all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, il Sindaco inviterà i proprietari stessi a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica.

A costituire il consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto.

I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto.

Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia decorso inutilmente il suddetto termine fissato nell'atto di notifica, il Comune può procedere all'esproprio del comparto.

La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

I progetti urbanistici esecutivi relativi alle aree oggetto dei comparti devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.R.G.; ivi compresa la definizione delle aree per il rispetto degli standards urbanistici.

L'attuazione di tali progetti è subordinata, tra l'altro, alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al comparto aventi destinazione pubblica, da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio.

L'edificabilità totale prevista dagli indici di Piano per ciascun comparto deve ritenersi attribuita all'intera superficie interna ad esso, a prescindere dalla destinazione specifica data dal P.R.G.

I progetti urbanistici esecutivi devono prevedere la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni del comparto, subordinando l'attuazione di esso alla acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione della volumetria, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari del comparto, salvo, in caso di dissenso ingiustificato, l'applicazione del precedente comma relativo alla espropriazione.

In fase di attuazione dei comparti, su richiesta dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto, la Giunta può autorizzare la suddivisione del comparto stesso in sub-comparti, a condizione che essa provveda, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale, alla redazione di uno schema di utilizzo il quale preveda, per questi sub-comparti, cubatura, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali o che, in caso contrario, da

parte di tutti i proprietari vi sia esplicito ed irreversibile accordo circa la soluzione proposta e siano, comunque, cedute al Comune tutte le aree con destinazioni pubbliche prima della stipula della convenzione ed il rilascio della prima concessione edilizia.

Art. 5 - Costruzioni preesistenti e norme di zona

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono sottoposte alle successive norme di zona sia per quanto riguarda la destinazione d'uso che per quanto riguarda criteri e modalità di intervento.

Sono considerati conformi alle norme della variante gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona, e con una consistenza in volume e superficie utile minore o uguale a quella prevista da tali norme.

Gli edifici in totale contrasto con le norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (SU) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.

Possono in ogni caso essere consentiti, anche in assenza degli interventi di adeguamento, di cui al comma precedente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona o specifiche discipline particolareggiate in vigore.

Tali opere sono consentite anche per le costruzioni esistenti entro gli ambiti delimitati da intervento urbanistico preventivo, anche in pendenza della formazione ed approvazione dello stesso, purché la destinazione d'uso degli edifici interessati risulti conforme alle prescrizioni di zona o tale divenga in seguito agli interventi proposti.

Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione di uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

Il P.R.G. determina, tramite le presenti Norme e gli altri elaborati, tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sul suolo, del soprasuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sulle esecuzioni delle attività stesse.

Ai fini delle presenti Norme si definiscono le seguenti principali destinazioni d'uso relativamente alle nuove edificazioni nonché alla modifica di quelle esistenti.

1. Ai sensi dell'art. 57 della L.R. n. 19/02, le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) **Residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;**
- b) **Produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);**
- c) **Industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);**
- d) **Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;**
- e) **Agricola;**

2. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera a) possono essere insediate nelle zone di tipo A), B) e C) di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

3. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo D) di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

4. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera d) possono essere insediate nelle zone omogenee F) di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

5. Le destinazioni di cui alla lettera e) possono essere insediate nelle zone omogenee di tipo E) di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali. Gli esercizi di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammesse in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

6. Costituiscono modifica di destinazione d'uso il passaggio tra diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 1., nonché tra le zone omogenee del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

7. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al comma 1 diversa da quella in atto.

8. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

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

10. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorché la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n. 765, il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

11. E' soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al comma 1 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.

12. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessioni edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al comma precedente 1.

Destinazione d'uso residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza.

Oltre alle civili abitazioni rientrano nell'edilizia residenziale :

- a) gli alloggi di servizio e, in genere, gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, etc., ed i relativi spazi di pertinenza;
- b) gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case-albergo, etc., ed i relativi spazi di pertinenza.

Destinazione d'uso industriale

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

Destinazione d'uso artigianale

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

Destinazione d'uso turistica

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

Destinazione d'uso commerciale

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione, al dettaglio o all'ingrosso, di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitata da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- ***la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)***
- ***lo stoccaggio,, anche in qualità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio***
- ***l'accesso al pubblico***

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purchè funzionalmente e/o strutture collegati all'area di vendita.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici – e quindi terziario/direzionale – (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori ecc.) o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciali quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività

(mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc.).

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es. vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda. In questi casi si considera commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci. In caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

Per superficie di vendita si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

In tale superficie è compresa anche quella occupata dai banchi, scaffalature, mobili di cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali in cui il pubblico abbia libero accesso.

Negli esercizi a libero accesso non è da considerarsi come superficie di vendita:

- *lo spazio posteriore dei banchi che vengono riforniti da spazi o corridoi di servizio non accessibili al pubblico;*
- *lo spazio di retrocessa, intendendosi come tale quello posto oltre la linea di lavoro della cassiera, ciò in quanto una volta effettuato il pagamento l'operazione di vendita deve ritenersi comunque conclusa;*
- *il deposito carrelli, qualora sia posto prima dei tornelli di entrata;*
- *il box-ufficio del capo negozio e del ritiro vuoti, anche se posti all'interno dell'area di vendita.*

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- *i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;*
- *i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.*
- *i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non è consentita la permanenza di persone.*

Destinazione d'uso direzionale

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

- a) sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici.

Destinazione d'uso rurale

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

All'interno delle zone a destinazione residenziale è consentito, a meno di indicazioni specifiche per singole zone, di integrare la destinazione residenziale con le attività di servizio complementari di cui all'art. 32 delle presenti Norme. Ciò a condizione che venga assicurata la dotazione di congrue aree di parcheggio, dimensionate sulla base della legislazione vigente e delle presenti Norme.

Nelle zone residenziali sono comunque escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle destinazioni che comportano rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonte di inquinamento o richiedano opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all'uso residenziale.

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

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

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria :

- a) le strade di viabilità secondaria;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde pubblico attrezzato di quartiere.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria :

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) il verde pubblico di interesse generale ed il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 9 - Parcheggi privati

In tutte le zone, nelle aree di pertinenza delle nuove edificazioni, devono essere riservati, ai sensi della L. 122/89, spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 10,00 di volume costruito.

Tali quantità sono da considerarsi in aggiunta alle dotazioni per spazi di parcheggio pubblico di cui agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68.

Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale devono essere reperiti ulteriori spazi di parcheggio, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti Norme **come da seguente prospetto:**

Tipo di Attività		Standard Parcheggio	Riduzioni	Monetizzazione
Vicinato	VAlimentare	150% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	Si nelle Zone A e B
	VNon alim.	80% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	Si nelle Zone A e B
Medie Strutture	M1A	200% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	NO
	M1B	150% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	NO
	M2A	200% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	NO
	M2B	150% Sup. vendita	40% sup. vendita nel centro storico	NO
Grandi Strutture	G1A	200% Sup. vendita	250% della sup. di vendita nelle zone di espansione	NO
	G1B	150% Sup. vendita		NO
	G2A	200% Sup. vendita	250% della sup. di vendita nelle zone di espansione	NO
	G2B	150% Sup. vendita		NO
	AA	80% Sup. vendita		NO

Nelle zone di centro storico, per comprovata necessità, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purchè siano poste a distanza non superiore a 300 mt di percorso pedonale. Per le altre zone di tipo B i parcheggi potranno distare al massimo 150 mt.

Nelle zone A e B è ammessa la costruzione di autorimesse e depositi accessori chiusi o aperti costituenti pertinenza di fabbricati di civile abitazione, quando la dimensione dei cortili lo consenta.

Tali edifici, che non saranno computati agli effetti della volumetria dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) abbiano un'altezza di gronda non superiore a mt 2.50;
- b) siano coperte da tetto a falde che non superi l'altezza di mt 3.00 all'estradosso del colmo;
- c) non superino i 25 mq di superficie per ogni unità immobiliare dell'edificio residenziale del quale formano accessorio;
- d) rispettino le distanze dai confini come da normativa agli articoli successivi;
- e) su tali fabbricati non sarà possibile effettuare trasformazioni d'uso;
- f) le costruzioni dovranno integrarsi per materiali ecc alle preesistenze poste in adiacenza o nell'intorno;
- g) l'area oggetto della costruzione non abbia più cubatura a disposizione per l'edificazione dell'autorimessa.

Art. 10 - Indici urbanistici ed edilizi

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

Art. 11 - Superficie territoriale (St)

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

Art. 12 - Superficie fondiaria (Sf)

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

Art. 13 - Superficie coperta (Sc)

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

Art. 14 - Rapporto di utilizzazione territoriale (Rut)

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

Art. 15 - Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf)

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

Art. 16 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

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

Art. 17 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

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

Art. 18 - Superficie utile lorda (Sul)

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

Art. 19 - Altezza degli edifici (H)

Il presente articolo sostituisce, per le eventuali parti in contrasto, l'art.93 del vigente Regolamento Edilizio.

Le altezze delle fronti degli edifici non devono superare le altezze massime assolute di cui all'art. 8 del D.M. 1444/68, salvo deroghe per gli edifici ed impianti di uso pubblico, da concedersi nel rispetto delle Leggi e procedure vigenti.

Le altezze dei fronti degli edifici non devono superare le altezze massime fissate per ciascuna zona o sottozona e sono determinate secondo le specificazioni riportate nei successivi articoli.

Le altezze vengono calcolate, per ciascuna facciata dell'edificio, partendo dal calpestio del marciapiede o del terreno antistante la facciata stessa, a sistemazione avvenuta, come da progetto approvato.

Non vengono prese in considerazione, a tal fine, eventuali rampe di accesso a garage seminterrati o interrati, purché di larghezza non superiore a mt.4,50.

Nel caso di edifici con copertura piana, le altezze vanno misurate all'estradosso del solaio di copertura, con la sola eccezione dei volumi tecnici, strettamente indispensabili, a servizio dell'edificio (cabine idriche, stenditoi, extracorsa ascensori).

Nel caso di edifici con copertura inclinata, le altezze vanno misurate in corrispondenza della linea di gronda, con pendenza non superiore a 35°.

Art. 20 - Volume degli edifici (V)

Il volume degli edifici, ai fini del calcolo della effettiva possibilità edificatoria, va conteggiato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, calcolata come indicato all'art.17 delle presenti Norme per l'altezza relativa al piano stesso.

L'altezza va misurata tra le quote del calpestio dei pavimenti o, nel caso dell'ultimo piano abitabile, tra la quota del piano di calpestio e quella dell'estradosso del solaio di copertura; qualora tale solaio sia inclinato andrà considerata l'altezza media.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i seguenti elementi:

- i porticati e simili, nella misura precedente indicata, con superficie inferiore al 25% della superficie coperta dell'edificio;
- i sottotetti non abitabili, art. 90/b R.E.C.;
- i volumi interrati o seminterrati (emergenti dal piano del terreno, a sistemazione avvenuta, per non oltre mt.1,00), ove destinati ad usi non residenziali e per i quali comunque non si preveda la sosta prolungata delle persone;
- i volumi destinati a parcheggio privato in misura non superiore ad mq.1,00 per ogni mc.10,00 di volume edificato;
- i volumi tecnici a servizio dell'edificio (cabine idriche, stenditoi, extracorsa di ascensori e montacarichi, torrioni e scale di uso condominiale), nei limiti massimi complessivi del 10% del volume totale edificabile.

Eventuali volumi esistenti all'interno di un'area edificabile sono da conteggiarsi nel calcolo della cubatura realizzabile, conseguentemente la nuova edificazione dovrà essere uguale alla differenza tra il volume ammesso per la zona ed il volume esistente.

Art. 20 bis. Miglioramenti tecnologici

1. Ai sensi dell'art 49 della L.R. n° 19/2002, al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura :

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriore centimetri venticinque;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
- c) Le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

2. Con l'obbiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente edificate dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

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

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

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazioni di cui alla legge n 1086 del 05.11.1971;
- altezza media ponderale di almeno 2,20 mt, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 s.l.m., calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1.50;
- gli interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggetta a D.I.A.;
- la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti e soggetta a D.I.A.;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
- è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi se

consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale; per i seminterrati e gli interrati:

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario – commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

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

4. Il recupero ai fini abitativi e il riutilizzo ad uso terziario – commerciale dei piani seminterrati e interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.

5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 02 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

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

Art. 21 - Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade

Tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non minore di 10 metri. Tale norma si applica anche indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra. La deroga è ammessa solo nelle demolizioni e fedeli ricostruzioni.

Fermo restando il rispetto di cui al primo comma del presente articolo, è possibile l'edificazione sul confine senza il consenso del vicino, così come anche la costruzione in aderenza nel rispetto delle norme per la costruzione in zone sismiche.

- **Distanza dalle strade.**

Nelle Zone B1, B3 non è prescritto un distacco minimo dal ciglio stradale, ma ogni nuova costruzione deve osservare una distanza minima di 10 metri fra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, salvo allineamenti con edifici limitrofi.

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

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze tra edifici vanno misurate in corrispondenza della misura orizzontale minima, al netto di balconi, porticati e simili.

Art. 22 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali

Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente, riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.

Per quanto riguarda in particolare la legislazione nazionale, per le opere e gli edifici pubblici vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti, nonché di cui alle eventuali integrazioni e modificazioni degli stessi :

- Legge 30/03/1971, N.118, art.27 (barriere architettoniche e trasporti pubblici).
- 27/04/1978, N.384 (regolamento di attuazione dell'art.27 della L. 30/03/1971, N.118).
- Legge 28/02/1986, N.41, art.32, comma 20[^], la quale, tra l'altro, sancisce che: "Non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del D.P.R. 27/04/1978, N.384" e "non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo Decreto".
- Per le opere e gli edifici privati residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti, nonché di cui alle eventuali integrazioni e modificazioni degli stessi :
 - Legge 09/01/1989, N.13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
 - Lavori Pubblici 14/06/1989, N.236 (normativa tecnica per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica).
 - Legge 28/02/1986, N.41, art.32, in particolare per quanto riguarda i progetti privati da realizzare con contributi o agevolazioni da parte dello Stato o di altri Enti pubblici.
 - Legge 05/02/1992, N.104, art.24.

Art. 23 - Rilascio e validità del Permesso di costruire

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo, con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

In caso di mancato ritiro, entro sei mesi, il permesso di costruire si intende decaduto.

Il rilascio del permesso di costruire fa salvi i diritti di terzi e le opere con lo stesso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle Norme generali che delle modalità di esecuzione stabilite dal permesso.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione non può essere superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

Art. 24 - Tutela del verde urbano

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Ove possibile è necessario prevedere il rispetto delle piante di alto fusto esistenti; inoltre, qualora si proceda alla messa a dimora ex novo di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti :

non meno del 60% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le specie autoctone;

- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante.

In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dagli articoli 69,70,71 e 72 del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 25 - Prescrizioni generali di carattere geologico e geomorfologico

1. Per le particolari condizioni geologico-tecniche del territorio e per la sua elevata sismicità, le indicazioni di ordine generale contenute negli elaborati geologici di Piano, sono da ritenersi insufficienti a definire con valenza tecnica specifica le condizioni litostratigrafiche, strutturali, idrogeologiche e geotecniche dei singoli siti; anche nei casi in cui è stato possibile fare riferimento a sondaggi, il loro utilizzo è stato finalizzato a una migliore individuazione delle problematiche generali delle ristrette aree in cui le indagini sono state realizzate. Per ogni singolo intervento saranno perciò da effettuare indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche, che dovranno far parte integrante del progetto già in fase di richiesta della concessione edilizia.

2. Per gli interventi in aree a favorevoli caratteristiche geomorfologiche - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo A- , per le quali è stata riconosciuta la compatibilità edilizia, in presenza di incidenze geologiche generalmente moderate e geotecniche mutevoli e talora di grande rilievo, sono da ritenersi sufficienti ma indispensabili le indagini di cui al punto 1.

3. Per le aree a caratteristiche geomorfologiche intermedie - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo B -, l'edificazione è possibile ma sono da preventivare interventi di recupero geostatico e/o di prevenzione idrogeologica. I progetti per singoli interventi, devono farsi carico dell'adeguamento geostatico del sito, per ambiti di influenza. Ogni intervento di trasformazione urbanistica programmato in queste zone, deve essere assoggettato a verifica geologica e geotecnica. In tali casi, gli elaborati progettuali dovranno illustrare le modalità d'uso e gli interventi preventivati per conseguire o garantire il mantenimento delle necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza.

4. Per aree a sfavorevoli caratteristiche geomorfologiche - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo C -, sono da preventivare interventi di recupero geostatico e di sistemazione geomorfologica. L'utilizzazione per fini edilizi di tale zona è di norma vietata. Nei casi in cui ragioni eccezionali e particolari giustificano la rimozione del vincolo (singoli interventi di particolare valenza, recupero di edificio esistente, recupero paesaggistico e funzionale dei siti), ogni intervento è rigorosamente da subordinare ad un preventivo o contestuale intervento per il conseguimento delle necessarie garanzie di stabilità e sicurezza. In tali casi il progetto dovrà dimostrare attraverso i necessari elaborati e attraverso i prescritti studi geologico-tecnici, l'adeguatezza degli interventi previsti per determinare le necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza del sito impegnato e delle rispettive aree di influenza, per non indurre instabilizzazioni nelle aree vicine, e per non alterarne le condizioni di sicurezza.

5. Nelle aree stabilmente o periodicamente occupate dalle acque fluviali l'edificazione è vietata.

6. Fatte salve le altre norme vigenti in materia, ogni captazione di acque sotterranee dovrà essere preceduta da specifici studi idrologici che determinino le caratteristiche degli acquiferi e la compatibilità del prelievo in relazione con il bilancio idrogeologico, onde evitare il depauperamento della risorsa.

Art. 26 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree a caratteristiche geomorfologiche intermedie. - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo B.

In tali aree l'edificazione è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico, geotecnico ed idrogeologico condotto in sito e opportunamente documentato, in relazione a quanto prescritto nel D.M. 11-03-1988 recante le "norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione del collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione" e alla realizzazione delle opere di sostegno ove necessario.

Gli studi geologici, geotecnici ed idrogeologici estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previste in appositi elaborati progettuali, redatti dall'Ente interessato.

Tali progetti di Piano dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile competente, a norma della L. 2-2-1974, N°64 art.13 e della L. R. 11-7-1994, N° 17, art.11, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle costruzioni da realizzare nel Piano in oggetto.

Art. 27 - Prescrizioni di carattere geologico e geomorfologico per le aree a sfavorevoli caratteristiche geomorfologiche - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo C

E' vietata la utilizzazione delle aree le cui condizioni sono definite a sfavorevoli caratteristiche geomorfologiche - V. Carta dell'utilizzo aree di tipo C -.

In relazione alle condizioni sopra indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, fognature, etc.) potranno essere eseguite previo il preventivo parere di cui alla L. 2-2-1974 N° 64 art.13 ed alla L.R. 11-7-1994 N°17 art.11.

In tutti i casi è necessario che, tanto l'istruttoria delle pratiche dell'U.T.C., quanto il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, venga espresso dopo aver esperito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quelle di rischio geologico.

Art. 28 - Prescrizioni e vincoli di carattere generale

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

Aree di tutela delle zone di particolare interesse ambientale:

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

Aree di rispetto di sorgenti e pozzi di captazione :

- garanzie contro l'inquinamento per un raggio di mt 200,00.

Aree di rispetto dai canali di deflusso delle acque.

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

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

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

- mt 25,00 per strade di tipo A;
- mt 20,00 per strade di tipo B;
- mt 5,00 per strade di tipo C, salvo allineamenti con edifici limitrofi;
- allineamento con edifici limitrofi per strade di tipo D.

Aree di rispetto dalla linea ferroviaria :

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

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

- sulla base delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Aree di rispetto del vincolo cimiteriale:

- mt 50 all'esterno del perimetro del centro abitato.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

Art. 29 - Suddivisione del Territorio Comunale in Spazi

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

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

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

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

Art. 30 - Suddivisione del territorio comunale in Zone

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

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

Art. 31 - Carattere vincolante delle destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso attribuite alle zone omogenee nei seguenti articoli ed aventi carattere vincolante, sono ammesse nelle stesse le attività integrative o complementari al carattere prevalente della zona e le funzioni di servizio attinenti alle destinazioni principali.

Eventuali attività non espressamente indicate nelle singole norme di zona potranno essere assimilate per analogia.

L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali e strutture aventi destinazione d'uso congruente.

Le destinazioni d'uso fanno parte degli elementi di valutazione per il rilascio della concessione edilizia.

L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente se i locali stessi non presentano i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali; pertanto, al cessare dell'attività, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non risultano idonei.

Art. 32 - Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari

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

1. negozi e punti vendita al dettaglio; farmacie; chioschi; etc.
2. servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchieri; barbieri; istituti di bellezza; lavanderie e stirerie; ambulatori; officine (carrozziere, elettrauto, gommista); idraulici; elettricisti; restauratori; rilegatorie; copisterie; etc.
3. caffè; bar; pasticcerie; panetterie; gelaterie; pizzerie; tavole calde; ristoranti; piccole attività ricettive (pensioni, piccoli alberghi); etc.
4. uffici di quartiere; sedi locali di partiti politici; associazioni sindacali; associazioni artigianali; uffici postali; agenzie di assicurazione; agenzie bancarie; uffici privati; etc.

Sono comunque escluse quelle attività complementari che risultano incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle attività che comportano rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonte di inquinamento o richiedano opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all'uso residenziale.

Le attività complementari alla funzione residenziale, di cui al presente articolo, sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo pari al **50%** della Su consentita dalle rispettive Norme di zona. **La Su va calcolata con riferimento all'intero fabbricato.**

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

Art. 33 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo A : parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale - Ambito urbano storico di conservazione e trasformazione conservativa

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

La zona individuata come zona omogenea di tipo A comprende l'area oggetto del Piano di Recupero vigente, del quale il presente P.R.G. recepisce le prescrizioni.

Art. 34 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale

Sono classificate dal P.R.G. come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed a prevalente destinazione residenziale.

Per tali zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed al recupero delle strutture edificate, destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio complementari alla residenza, per come definite all'art.32 delle presenti Norme Tecniche.

Gli interventi ammessi in tali zone sono inoltre rivolti all'adeguamento volumetrico delle strutture esistenti ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, ai fini del completamento del tessuto residenziale esistente.

Gli interventi dovranno essere realizzati secondo le modalità e prescrizioni di cui ai seguenti articoli.

Il P.R.G. suddivide la zona in quattro sottozone, di cui ai seguenti artt. 35, 36, 37 e 38: la zona omogenea B1 - ambito urbano consolidato di conservazione e trasformazione conservativa; la zona omogenea B2 - ambito urbano consolidato di conservazione e trasformazione conservativa di interventi di edilizia economica e popolare; la zona omogenea B3 - ambito urbano parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento; la zona omogenea B4 - ambito urbano parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare.

Art. 35 - Spazio Urbano - Zona omogenea B1 - Ambito consolidato di conservazione e trasformazione conservativa

In tale zona omogenea sono consentiti i seguenti interventi :

1. E' consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, purché la loro altezza netta non superi i mt 2,20 e la superficie coperta non superi il 10% di quella coperta al suolo.

2. E' consentita l'integrazione di coperture a tetto purché le stesse abbiano le seguenti caratteristiche:

- **il piano di imposta non dovrà superare i mt 1.20 e il colmo non dovrà essere superiore ai 3.50 mt (Decreto n. 11582 del 19/09/2006 Dir. Dip. Urb. Regione Calabria);**

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31 della L.457/78.

4. Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. I progetti relativi agli interventi di cui al presente punto 4) dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento dell'edificio ricostruito nel tessuto edilizio circostante e dovranno essere corredati degli elaborati grafici e della documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento. Le demolizioni e ricostruzioni condotte per i singoli edifici, dovranno però rispettare (ai sensi dell'art.7 del D.M. 2 aprile 1968, N.1444) un indice di fabbricabilità fondiario soggetto ai seguenti limiti :

- per edifici il cui preesistente indice fondiario è inferiore a 6 mc/mq è consentito riedificare con indice pari a quello preesistente;
- per edifici il cui preesistente indice fondiario è compreso tra 6 e 9 mc/mq è consentito riedificare con indice comunque pari a 7,5 mc/mq;

- per edifici il cui preesistente indice fondiario è superiore a 9 mc/mq è consentito riedificare con una riduzione del 20% dell'indice fondiario preesistente.

In ogni caso di demolizione e ricostruzione gli edifici dovranno rispettare le norme come all'ultimo comma del presente articolo.

Dovranno essere altresì conservati gli eventuali spazi interni ed esterni attualmente sistemati a verde.

5. Sono consentiti interventi di adeguamento dell'edificato esistente alle caratteristiche prevalenti, sulla base dei seguenti criteri:

- dovranno essere rispettati gli allineamenti lungo le strade;
- **le unità edilizie potranno, nel rispetto dei vincoli di tipo statico ed igienico-sanitario, essere adeguati alla altezza degli edifici al contorno nel rispetto della normativa antisismica e in ogni caso non superiore a metri 10.50.**
- tutti gli edifici potranno integrare l'edificazione con la realizzazione di garages interrati o fuori terra, nel rispetto delle specifiche leggi vigenti.
- **i lotti liberi interclusi e/o ad angolo nel perimetro di detta zona omogenea, qualora non già utilizzati al fine della realizzazione delle cubature esistenti, potranno essere edificati rispettando le seguenti prescrizioni: gli edifici possono essere allineati alle altezze dei fabbricati al contorno per ottenere la chiusura architettonica del fronte, nel rispetto della normativa antisismica e in ogni caso non superiore a mt 10.50.**

Art. 36- Spazio Urbano - Zona omogenea B2 - Ambito urbano consolidato di conservazione e trasformazione conservativa di interventi di edilizia economica e popolare

Comprende le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

In assenza di un nuovo strumento urbanistico esecutivo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai punti 1) e 3) del precedente art. 35;

Eventuali nuovi strumenti attuativi possono prevedere diverse forme di intervento, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti di una quantità maggiore del 10% di quelle attuali e di seguire le indicazioni specifiche (che dovranno essere fornite dal Piano Attuativo) in merito all'uso di materiali, alle reti infrastrutturali ed agli interventi sulle aree di uso pubblico.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso deve essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai piani terreni, destinazioni d'uso relative a servizi, pubblici e privati, purché sia garantita la dotazione minima di parcheggi a norma di legge.

Art. 37 - Spazio Urbano - Zona omogenea B3 - Ambito urbano parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento.

In tale zona omogenea, oltre agli interventi, consentiti per la zona omogenea B1, di cui ai punti 1, 2, 3, e 4 del precedente articolo 35, sono inoltre consentiti gli interventi di completamente edilizio della aree attualmente non edificate, mediante il rilascio di concessione diretta ed alle seguenti condizioni:

- Iff pari a 2,8 mc/mq;
- h max pari a mt 10,50;

- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.21 delle presenti Norme.

Art. 38 - Spazio Urbano - Zona omogenea B4 - Ambito urbano parzialmente consolidato di conservazione, trasformazione conservativa e completamento di interventi di edilizia economica e popolare.

Comprende le aree destinate alla conservazione e riqualificazione di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli interventi di Enti pubblici ed i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, nonché al completamento di lotti inedificati secondo quanto previsto nei Piani (PEEP) stessi.

Per tali complessi è confermata la validità dei Piani di Zona approvati ai sensi della legge 167/62 e successive modificazioni.

Alla scadenza dei Piani di Zona vigenti dovrà essere applicata la seguente disciplina.

In assenza di un nuovo strumento urbanistico esecutivo sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di cui ai punti 1) e 3) del precedente art. 36;
- l'edificazione dei lotti di completamento secondo le indicazioni del Piano di Zona vigente;
- la realizzazione della eventuale cubatura prevista dai Piani di Zona e non realizzata, anche mediante l'individuazione all'interno dell'area di nuovi lotti edificabili, comunque nel rispetto della dotazione minima di standard urbanistici prevista dallo strumento attuativo.

I nuovi strumenti attuativi possono prevedere diverse forme di intervento, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti di una quantità maggiore del 10% di quelle attuali e di seguire le indicazioni specifiche (che dovranno essere fornite dal Piano Attuativo) in merito all'uso di materiali, alle reti infrastrutturali ed agli interventi sulle aree di uso pubblico.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso deve essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai piani terreni, destinazioni d'uso relative a servizi, pubblici e privati, purché sia garantita la dotazione minima di parcheggi a norma di legge.

Art. 39 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo C : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali - Ambito urbano di espansione residenziale

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

In tali zone è ammesso esclusivamente l'insediamento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio ad esse complementari secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente art. 32.

Le cubature di eventuali edifici preesistenti all'interno delle zone omogenee di tipo C, ed i relativi lotti fondiari di pertinenza, vanno sottratte dal computo della cubatura realizzabile.

Per gli edifici preesistenti all'interno delle zone omogenee di tipo C è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali anche se superiori agli indici stabiliti dalle presenti Norme, e ciò anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

Nella zona omogenea C1 la realizzazione degli interventi dovrà avvenire, previa formazione di Comparti così come esplicitato all'art. 4 delle presenti N.T.A., nel modo seguente :

- elaborazione di un piano urbanistico esecutivo che rispetti le previsioni del presente P.R.G. relativamente alle aree di concentrazione volumetrica, alle aree da cedere al Comune per uso pubblico, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- stipula di Convenzione tra Comune e Consorzio dei proprietari del Comparto, attraverso il quale vengono fissati gli impegni economici e temporali per le diverse operazioni contemplate nel progetto (cessione delle aree per uso pubblico, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, etc.).

I parametri e gli indici da utilizzare saranno i seguenti:

- Ift pari a 1 mc/mq;
- h max pari a mt 10,50;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.21 delle presenti Norme.
- realizzazione della viabilità di progetto (P.R.G.) interna al perimetro del comparto;
- cessione al Comune del 35% della superficie del Comparto per il potenziamento delle aree di uso pubblico.
- per i comparti n.1, n.2 e n.3, individuazione di una porzione di area di concentrazione volumetrica in misura del 30% del totale da destinarsi ad interventi di edilizia economica e popolare.

Relativamente alle aree di concentrazione volumetrica da destinarsi ad interventi di edilizia economica e popolare, queste, una volta individuate nel piano esecutivo, saranno regolarmente espropriate ed il loro valore retribuito ai proprietari del comparto, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso in cui si ponesse la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale, di entrare in possesso di dette aree prima che siano redatti gli strumenti esecutivi di attuazione dei comparti, la Giunta Comunale può autorizzare l'Ufficio Tecnico Comunale a redigere uno schema di utilizzo del comparto che individui dette aree, nonché la relativa procedura di esproprio.

Le cubature di eventuali edifici preesistenti nelle aree destinate ad espansione residenziale, e che non si intendano demolire, ed i relativi lotti fondiari di pertinenza, vanno sottratte dal computo della cubatura realizzabile.

Art. 40 - Spazio Urbano - Zone omogenee di tipo D : parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale industriale e commerciale

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone omogenee di tipo D le parti del territorio destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature per le attività artigianali industriali e commerciali.

In tale zona sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti gli scarichi di acque reflue senza preventiva depurazione secondo le disposizioni vigenti.

Il rilascio delle concessioni in tali zone è subordinato alla redazione di un piano esecutivo (P.I.P.) di iniziativa pubblica o privata.

Il P.R.G. suddivide la zona in quattro sottozone, di cui ai seguenti artt. 41, 42, 43 e 43bis, : la zona omogenea D1 - ambito urbano delle attrezzature industriali ed artigianali esistenti; la zona omogenea D2 - ambito urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto; la zona omogenea D3 - ambito urbano delle attrezzature commerciali di progetto; la zona omogenea D4 - ambito urbano delle attrezzature ricettive di progetto.

Art. 41 - Spazio Urbano - Zona omogenea D1 - Ambito Urbano delle attrezzature industriali e artigianali esistenti

Comprende attrezzature già esistenti ricadenti nella zona omogenea D dello strumento urbanistico vigente e del quale la presente **V.G.** recepisce, per tale zona, le prescrizioni.

Eventuali attrezzature artigianali e commerciali la cui esistenza, alla data di adozione del presente P.R.G., possa essere comprovata, anche se non riportate nelle allegate tavole di Piano, sono da considerarsi assimilabili alla zona omogenea D1, **gli indici edilizi vanno riferiti all'ingombro attuale del manufatto.**

In particolare per ciò che riguarda la zona individuata negli allegati grafici come D1a, devono essere oggetto di dismissione e/o spostamento in considerazione dell'elevato valore ambientale ed in considerazione della pericolosità di esondazione anche in riferimento al DL 180/98 e successive modificazioni. Conseguentemente alla dismissione e/o allo spostamento si prescrive che la parte venga assimilata alle zone omogenee G1 ed E3 previste dal presente P.R.G..

Art. 42 - Spazio Urbano - Zona omogenea D2 - Ambito Urbano delle attrezzature industriali e artigianali di progetto

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

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

- **indice massimo di copertura pari al 50% del singolo lotto;**
- altezza massima degli edifici mt **8.50**, fatta eccezione per elementi singolarmente strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo o ad esigenze connesse ad attività speciali (silos, torri, etc.);
- recinzioni distaccate di almeno mt **1,5** dal filo stradale della carreggiata viaria; la superficie risultante da tali distacchi dovrà essere destinata a percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi;
- distacco degli edifici dai confini non inferiore a mt **5.00**, **è ammessa l'edificazione in aderenza;**
- cessione al Comune di aree, da destinare a verde e parcheggi, in misura non inferiore al 20%;
- **è ammessa la realizzazione di un alloggio per il proprietario o per il custode dell'azienda sino ad un massimo di mc 500 e solo per aziende con sedime minimo di mq 500. Tale destinazione d'uso dovrà essere ricavata all'interno del sedime dell'edificio principale e all'interno del rapporto di copertura massimo consentito di cui al punto precedente. La realizzazione dell'abitazione non potrà avvenire autonomamente dalla costruzione dell'edificio produttivo. La stessa dovrà rimanere a disposizione esclusiva dell'azienda e non potrà essere compravenduta in modo autonomo. Tale vincolo dovrà essere trascritto, a cura del proprietario, all'apposito Registro della Conservatoria dei Registri Immobiliari.**

Art. 43 - Spazio Urbano - Zona omogenea D3 - Ambito Urbano delle attrezzature commerciali di progetto

Comprende le aree destinate ad attrezzature commerciali di nuovo insediamento.

In tale zona omogenea gli interventi si attuano con concessione diretta relativa ad un progetto unitario riguardante il Comparto individuato dal P.R.G.

La realizzazione degli interventi avverrà nel modo seguente:

- elaborazione di un progetto unitario che rispetti le previsioni del presente P.R.G. relativamente alle aree di concentrazione volumetrica, alle aree da cedere al Comune per uso pubblico, alla realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria;
- stipula di atto d'obbligo tra Comune proprietario/i del Comparto, attraverso il quale vengono fissati gli impegni economici e temporali per le diverse operazioni contemplate nel progetto (cessione delle aree per uso pubblico, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, etc.).

I parametri e gli indici da utilizzare saranno i seguenti:

- Ift pari a 2 mc/mq;
- h max pari a mt 10,50;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.21 delle presenti Norme.
- realizzazione della viabilità di progetto (P.R.G.) interna al perimetro del comparto;
- cessione al Comune del 60% della superficie del Comparto per il potenziamento delle aree di uso pubblico.

Art. 43bis - Spazio Urbano - Zona omogenea D4 - Ambito delle attrezzature ricettive di progetto.

In tali ambiti è prevista la realizzazione edifici destinati esclusivamente ad attività ricettive di tipo alberghiero e attività a queste complementari.

In tale zona omogenea gli interventi si attuano con concessione diretta convenzionata relativa ad un progetto unitario riguardante il Comparto individuato dal P.R.G.

La realizzazione degli interventi avverrà nel modo seguente:

- elaborazione di un progetto unitario che rispetti le previsioni del presente P.R.G. nonché le norme vigenti in materia di realizzazione di strutture ricettive e servizi e attrezzature ad esse connesse;
- stipula di convenzione tra Comune e proprietario/i del Comparto, in cui vengono fissati gli impegni economici e temporali in attuazione delle previsioni di Piano. In particolare dovrà prevedersi:
 - monetizzazione in luogo della cessione delle aree per la realizzazione di urbanizzazioni secondarie e primarie (queste ultime limitatamente all'aliquota di verde attrezzato) stimate nella misura del 40% della superficie territoriale del comparto;
 - tempi e modalità di realizzazione a carico del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno del comparto

I parametri e gli indici da utilizzare sono:

- Ift pari a 1,5 mc/mq;
- h max non superiore a 15,00 mt f.t.;
- distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, secondo quanto prescritto dall'art.21 delle presenti Norme.

Art. 44 - Spazio Extraurbano - Zone omogenee di tipo E : parti del territorio destinate ad usi agricoli

Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale, appartenenti al Sistema Agrario ovvero al Sistema Naturalistico, destinate all'esercizio di attività agricole, ovvero recuperabili a tali attività produttive, o comunque destinate ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

Per tali zone il P.R.G. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali, culturali e civili del territorio al fine di tutelare e promuovere:

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

Interventi di nuova edificazione o trasformazione d'uso del suolo che siano in contrasto con l'attività agricola e con le finalità produttive del territorio agricolo ovvero con le finalità di tutela del paesaggio agrario sono da ritenersi incompatibili con la destinazione d'uso delle zone agricole e pertanto non ammissibili.

Conseguentemente il P.R.G. individua con apposita destinazione di zona le parti del territorio esclusivamente riservate agli usi agricoli e disciplina i nuovi interventi ammessi in rigorosa dipendenza degli obiettivi indicati, favorendo comunque al contempo il massimo recupero del patrimonio edificato esistente.

Art. 45 - Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole

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

Si definiscono come tali tutte le operazioni che modificano l'assetto strutturale, la dimensione, l'organizzazione e la produttività del territorio agricolo e che eccedono le normali operazioni colturali.

Sono pertanto da intendersi come nuovi interventi e perciò subordinati ad obiettivi di miglioramento fondiario, tutti quelli di effettivo nuovo impianto, nonché quelli di ampliamento delle strutture esistenti che eccedano le entità consentite dalle presenti norme per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle singole destinazioni.

I nuovi interventi di carattere edilizio consentiti nelle zone agricole saranno esclusivamente quelli relativi a:

A) - Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie, ai fini della conduzione del fondo, per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, e del proprio nucleo familiare.

B) - Costruzione di fabbricati di servizio, attrezzature e infrastrutture, necessari al diretto svolgimento di attività aziendali, interaziendali ed associate, come:

- depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- rimesse per macchine agricole;
- ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale come di seguito definiti: sono classificabili come allevamenti di tipo aziendale quelli nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni alimentari costituite per almeno il 30%, espresso in unità foraggiere, da produzioni aziendali.
- locali di deposito stoccaggio dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione aziendale;
- locali per la lavorazione, prima trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici aziendali;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze produttive dell'azienda agricola singola o associata;
- serre permanenti;
- serre provvisorie.

C) - Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e degli insediamenti, quali:

- strade poderali;
- canali;
- opere di difesa idraulica;
- interventi di riassetto idrogeologico e consolidamento dei versanti.

D) - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici insistenti in zona agricola sono classificati come di seguito:

a) edifici che presentano interesse storico-architettonico e tipologico ambientale, tali edifici sono individuati nelle tavole di Piano come E.a ;

b) edifici che non presentano interesse storico-architettonico e tipologico ambientale, tali edifici non sono oggetto di specifica individuazione nelle tavole di Piano;

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

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

Per gli interventi di tipo A) la concessione può essere rilasciata unicamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia; per tutti gli altri tipi di intervento, di cui al presente articolo, la concessione può essere rilasciata a soggetti di qualunque categoria, purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

Art. 46 - Unità di intervento in zona agricola

- 1. Nelle zone a destinazione agricola il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se l'richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.**
- 2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata**

con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380).

- 3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:**
 - a) Ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;**
 - b) Ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);**
 - c) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.**
- 4. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima.**
- 5. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.**

Il vincolo di inedificabilità viene sottoscritto dal proprietario interessato o dagli altri aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, corredati da planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni vincolati.

Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei richiedenti e riportato, a cura dell'ufficio tecnico, sulle planimetrie di piano.

Ai fini dell'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere considerate, oltre alle normali superfici comprese nelle destinazioni di zona agricola, anche le superfici sottoposte a specifici vincoli o rispetti di diversa natura ma che comunque mantengono una funzione produttiva agricola, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili e per tutte le superfici destinate dal Piano ad utilizzazioni difformi da quella agricola.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico edilizio ed urbanistico dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo.

- 6. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti di cui ai commi precedenti, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**
 - a) Che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;**
 - b) Che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità culturale minima.**

Art. 47 - Parametri ed indici urbanistici per gli interventi nelle zone agricole

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

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizi ed urbanistici all'atto della concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge. Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie di intervento possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento.

Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione, ovvero intervento riguardante una costruzione esistente e si articolano nel modo seguente in riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 45.

Interventi di tipo A):

Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 10.000 e **l'utilizzazione ai fini residenziali è consentita entro gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq (Decreto n° 11581 del 19/09/2006 Dir. Dip. Urb. Regione Calabria)**, con altezza massima non superiore a mt 6,50.

Interventi di tipo B):

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

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

Interventi di tipo D):

Vale quanto prescritto al precedente art. 45.

Art. 48 - Classificazione delle zone agricole

Le zone agricole si classificano in:

- zone agricole di tutela;
- zone agricole normali.

Le zone agricole di tutela si suddividono in:

- zona omogenea E1 - ambito agrario extraurbano di tutela e riqualificazione di aspetti geomorfologici e paesaggistici;
- zona omogenea E2 - ambito agrario extraurbano di tutela di aspetti geomorfologici;
- zona omogenea E3 - ambito agrario extraurbano di tutela dei corsi d'acqua principali;
- zona omogenea E4 - ambito agrario extraurbano di tutela delle colture storicizzate;

Le zone agricole normali si suddividono in:

- zona omogenea E5 - ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario;

Per ognuna di queste zone, specificamente individuate nella tavola di Piano, sono prescritte, ai seguenti artt. 49, 50, 51, 52, e 53, particolari condizioni o limitazioni delle possibilità di intervento, in funzione delle rispettive caratteristiche geomorfologiche, fisiche e funzionali.

Art. 49 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E1 - Ambito agrario di tutela e riqualificazione di aspetti geomorfologici e paesaggistici

Comprende l'area del costone che borda il centro abitato, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea autoctona, incolti e colture arboree di vecchio impianto oramai in stato di abbandono.

A causa della sua particolare natura fisica, che incide fortemente sulle possibilità di utilizzo, nella zona non sono assentibili gli interventi di tipo A) e B) di cui al precedente art. 45.

Relativamente agli usi produttivi sono ammessi nell'ambito tutti quegli interventi finalizzati alla conservazione e riqualificazione del patrimonio naturale di vegetazione autoctona, nonché alla salvaguardia del territorio dai fenomeni di rischio di dissesto idrogeologico.

Sono inoltre ammessi tutti quegli interventi i cui obiettivi funzionali consistano nel perseguimento di un assetto che, nel rispetto della compatibilità ambientale, sia adeguato allo svolgimento delle attività agricole.

Art. 50 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E2 - Ambito agrario di tutela di aspetti geomorfologici

Comprende aree caratterizzate da fenomeni di rischio idrogeologico.

In tali aree, visto l'elevato grado di instabilità, non sono assentibili gli interventi di tipo A) di cui al precedente art. 45.

Art. 51 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E3 - Ambito agrario di tutela dei corsi d'acqua principali

Comprende le aree pianeggianti caratterizzate prevalentemente dalla coltura dell'agrumeto e ricomprese dalla fascia dai 30 ai 150 metri dalle rive o dai piedi degli argini dei corsi d'acqua.

In tali aree, sia per motivi di tutela paesaggistica, in ottemperanza a quanto prescritto dalla L.431/'85 e dalla L.R. 23/'90, che per motivi di sussistenza di rischio idrogeologico, dovuto a problemi di deflusso delle acque, gli interventi di tipo A) saranno assentibili unicamente alle seguenti condizioni:

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

Art. 52 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E4 - Ambito agrario di tutela delle colture storicizzate

Comprende le aree interessate dalla coltura "storica" dell'ulivo, quasi totalmente integre e non compromesse da fenomeni edificatori non controllati.

Al fine di tutelare il valore storico del paesaggio agrario di questo ambito, in tali aree gli interventi di tipo B) sono da considerarsi assentibili unicamente se correlati al tipo di coltura praticata nell'ambito (uliveto).

Art. 53 - Spazio Extraurbano - Zona omogenea E5 - Ambito agrario di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario

Comprende le aree pianeggianti, contigue alle rive dei corsi d'acqua, caratterizzate prevalentemente dalla coltura dell'agrumeto.

In tali aree non si prescrivono particolari condizioni o limitazioni delle possibilità di intervento di cui ai precedenti articoli.

Art. 54 - Spazio Urbano - Zona omogenea F - Ambito Urbano delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto

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

Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree per servizi alla residenza (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, attrezzature collettive, attrezzature per l'istruzione), nelle quantità e proporzioni fissate dal D.M. 2 aprile 1968, N.1444; le aree indicate, eccedenti tali quantità, possono, mediante specifica delibera della Giunta Comunale, essere destinate ad interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

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

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

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

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

In tale zona omogenea, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

In entrambi i casi gli indici da applicarsi sono i seguenti:

- a) indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,6 mq/mq;
- b) parcheggi pari a mq 1,00/mc 10,00.

I complessi edilizi preesistenti all'interno di tale zona e che avessero un indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello fissato al paragrafo precedente potranno conservarlo anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

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

I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici indicano le utilizzazioni attuali dei servizi esistenti e/o quelle previste per i servizi da realizzare.

Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con delibera della Giunta Comunale.

Con la suddetta deliberazione di modifica si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio, in termini quantitativi e ubicazionali, della distribuzione territoriale dei servizi.

Art. 55 - Spazio Extraurbano - Zone omogenee di tipo G: parti del territorio soggette a tutela per la presenza di valenze ambientali - Ambito extraurbano "naturale" di tutela delle zone d'acqua

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo G le parti di territorio interessate da "valenze" ambientali e per le quali il P.R.G. prevede particolari condizioni di tutela.

La zona omogenea G individuata dal presente P.R.G. comprende i letti delle fiumare che attraversano il territorio comunale ed una fascia di protezione di mt 30 dalle rive o dai piedi degli argini.

Obiettivi di fondo per questa zona sono la tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici e degli ecosistemi; la regolamentazione dei modi di fruizione, di trattamento igienico e di ricostituzione della risorsa idrica; l'eliminazione, o quanto meno la riduzione, dei rischi connessi a fenomeni naturali riguardanti il sistema idrografico.

A tale fine il P.R.G. esclude, in tale zona, tutti gli interventi e le utilizzazioni che possano interferire con gli obiettivi di tutela della stessa, ed in particolare:

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

TITOLO III

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 56 - Asservimenti

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

Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile realizzabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in zone omogenee diverse.

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

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

In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie utile o copribile o della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate a servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo di inedificabilità, accettato dal proprietario per se e per i successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso annullato o modificato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Art. 57 - Deroghe per impianti pubblici

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

Art. 58 - Norme in contrasto

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

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

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

Art. 59 - Misure di salvaguardia

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

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

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