

**VARIANTE GENERALE AL PRG  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**SOMMARIO**

**CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

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

**CAPO III -ZONIZZAZIONE**

- Art. 11 -ZONA A -Centro storico-Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico**
- Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento**
- Art. 13 -ZONA C -Residenziale di espansione**
- Art. 14 -ZONA AR -Recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico**
- Art. 15 -ZONA D -Produttiva non agricola**
- Art. 16 -ZONA E -Extra-urbana agricola**
- Art. 17 -ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico**
- Art. 18 -ZONE SPECIALI**
- Art. 19 -VIABILITA'**
- Art. 20 -ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO**

**CAPO IV -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 21 -Programma di priorità attuative del Piano**
- Art. 22 -Programma pluriennale di attuazione**
- Art. 23 -Strumenti e interventi attuativi**
- Art. 24 -Strumenti urbanistici preventivi**
- Art. 25 -Interventi edilizi diretti**
- Art. 26 -Norme di carattere edilizio**
- Art. 27 -Area di pertinenza**
- Art. 28 -Distanze**
- Art. 29 -Parcheggi**

**Art. 30 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente**

**Art. 31 -Deroghe**

**CAPO V -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO**

**Art. 32 -Decoro dell'ambiente**

**Art. 33 -Tutela del verde**

**Art. 34 -Segnaletica ed arredo urbano**

**CAPO VI -PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO**

**Art. 35 -Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege 64/74**

**Art. 36 -Prescrizioni generali**

**Art. 37 -Classificazione delle aree e prescrizioni attuative**

**Art. 38 -Interventi in aree relativamente stabili**

**Art. 39 -Interventi in aree a stabilità incerta**

**Art. 40 -Interventi in aree potenzialmente instabili**

**Art. 41 -Interventi in aree dissestate o in dissesto**

**Art. 42 -Interventi in aree storicamente esondate**

**Art. 43 -Interventi in aree a carattere speciale**

**Art. 44 -Salvaguardia del reticolo idrografico**

**Art. 45 -Utilizzo risorsa idrica**

**Art. 46 -Spiaggia e sponde lacuali**

**Art. 47 -Prescrizioni per gli strumenti esecutivi**

**CAPO VII -NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 48 -Convenzioni e lottizzazioni**

**Art. 49 -Possibili ampliamenti di lotti edificatori**

**Art. 50 -Progetti presentati prima dell'adozione**

**Art. 51 -Norme sugli esercizi commerciali**

**Art. 52 -Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche**

**Art. 53 -Norme di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano**

**Art. 54 -Regime transitorio per gli edifici abusivi**

**Art. 55 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto**

**Art. 56 -Delimitazione del centro abitato**

**Tab.1 -Quadro riassuntivo delle principali prescrizioni normative**

## **CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 -Finalità delle norme**

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

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

Il Piano si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni delle presenti Norme che, insieme alla Relazione, agli Elaborati di Analisi (Tavv. A), di Progetto (Tavv. P), di Verifica (Tavv. V), nonché agli Allegati 1 e 2, costituiscono parte integrante degli atti progettuali.

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

Il Piano sostituisce gli atti relativi al Piano Regolatore Generale, approvato con DPGR n. 1311 del 23 novembre 1987 e, quindi, le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 31 del 22 dicembre 1984 "*Adozione PRG*" e n.85 del 19 dicembre 1986 "*Recepimento prescrizioni CUR*".

Rimane in vigore a tutti gli effetti il Piano Particolareggiato del Lungomare, adottato con Delibera C.C. n.10 del 10.02.92, e certificato dal parere di conformità regionale con nota n.7789 del 04.03.94.

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

L'Amministrazione comunale, a partire dalla data di adozione del Piano, applicherà le "Norme di Salvaguardia" per come indicato nel successivo Art. 53.

### **Art. 3 -Norme generali**

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

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

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

#### **Art. 4 -Documenti ed elaborati costitutivi il Piano**

Oltre che dalle presenti Norme (N) e dalla Relazione illustrativa (R), il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- *Elaborati di analisi dello stato di fatto*

A1 -Inquadramento territoriale (1:25.000)

A2 -Distribuzione centri e nuclei abitati (1:10.000)

A3 -Attuazione del PRG - La rete viaria (1:5.000)

A4 -Attuazione del PRG - Le attrezzature di servizio (1:5.000)

A5 -Attuazione del PRG - Le aree residenziali (1:5.000)

- *Elaborati di progetto*

P1/A -Zonizzazione (1:5.000)

P1/B -Zonizzazione (1:5.000)

P2/A -Specificazione Piani unitari (1:5.000)

P2/B -Specificazione Piani unitari (1:5.000)

- *Elaborati di verifica*

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

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

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

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

V3/A -Verifica standards urbanistici (DM 1444/68) (1:5.000)

V3/B -Verifica standards urbanistici (DM 1444/68) (1:5.000)

- *Allegati*

1. -Schede analitiche di verifica degli ambiti urbani con problemi in atto (perimetrazione, consistenza, criteri per la variante)
2. -Edifici di valore storico e/o ambientale

#### **Art. 5 -Modalità di articolazione del territorio comunale**

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

- a) Zone e sottozone omogenee: articolate sulla base delle diverse peculiarità e individuate da differenti campiture; per ciascuna di esse è prevista una normativa urbanistico-edilizia e sono precisate le destinazioni d'uso (prescritte o ammesse) e le modalità di intervento;
- b) Aree per attrezzature e servizi: articolate rispetto all'interesse loro attribuito (locale, urbano e comprensoriale), nonché ai soggetti attuatori (pubblico, privato);
- e) Altri ambiti sub-comunali: comprendenti una o più zone sopra indicate alle quali le Norme attribuiscono carattere programmatico unitario, prevedendo, per la loro realizzazione, uno strumento urbanistico esecutivo o altre particolari prescrizioni;
- d) Aree vincolate: sottoposte a limitazioni o prescrizioni d'uso sia per la loro funzionalità (aree cimiteriali, rispetti stradali, ecc.) che per la difesa idrogeologica, geomorfologica e di tutela ambientale;
- c) Aree per la viabilità: articolate gerarchicamente rispetto all'importanza dei collegamenti;

**Art. 6 -Suddivisione del territorio comunale in zone**

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

**ZONA A -Centro storico - Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico**

**ZONA B -Residenziale di completamento**

B1 -Zona satura di adeguamento edilizio

B2 -Zona di adeguamento e sostituzione edilizia del Centro capoluogo

B3 -Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico del Centro capoluogo

B4 -Zona di adeguamento edilizio e urbanistico

B5 -Zona di adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori

B6 -Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico dei Centri e nuclei minori

**ZONA C -Residenziale di espansione**

C1 -Espansione privata del Centro capoluogo

C2 -Espansione privata dei Centri e nuclei minori

**ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO**

AR1 -Comparti di recupero urbanistico

AR2 -Comparti di recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico - Siderno Sup.

AR3 -Comparti di recupero urbanistico in aree a stabilità incerta

**ZONA D -Produttiva non agricola**

D1 -Attività artigianali esistenti

D2 -Attività artigianali previste

D3 -Artigianato e piccola industria

**ZONA E -Extra-urbana agricola**

E1 -Agricola irrigua

E2 -Agricola collinare

E3 -Agricola di salvaguardia ambientale

**ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico**

F1 -Attrezzature pubbliche per le zone residenziali

F2 -Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali

F3 -Attrezzature e servizi privati

**ZONE SPECIALI**

AV -Verde privato vincolato

G1 -Comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero

G2 -Parco attrezzato dell'invaso sul Torrente Lordo

G3 -Edifici di valore storico e/o ambientale

**ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO**

H1 -Vincolo ambientale

H2 -Vincolo di inedificabilità dell'invaso sul Torrente Lordo

H3 -Zona di rispetto stradale

H4 -Zona di rispetto cimiteriale

H5 -Zona di rispetto discarica rifiuti solidi urbani

### **Art. 7 -Destinazioni d'uso**

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

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

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

Il Piano per l'intero territorio comunale stabilisce:

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

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

1) *Residenziale*

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

2) *Direzionale*

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

3) *Commerciale*

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

4) *Artigianale ed industriale*

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

5) *Turistica e Turistico-ricettiva complementare*

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.).

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

L'eventuale richiesta al cambiamento di d.u. degli edifici esistenti, prima della approvazione definitiva della Variante è autorizzata dall'ufficio preposto che ne valuta l'opportunità.

Destinazioni d'uso al di fuori dei casi previsti nei comma precedenti, sono ammesse purché non in contrasto con quelle stabilite dal Piano e previa trascrizione di vincolo concernente la destinazione richiesta.

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

### Art. 8 Definizioni

- 1) **Costruzione:** qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; ovvero, qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità e incorporazione al suolo, costituisca "unità abitativa", o unità utilizzabile in qualsiasi maniera, che non rientri nella categoria dei veicoli o, nel caso vi rientri, sia utilizzato in modo stabile e permanente.
- 2) **Fronte:** proiezione ortogonale, sul piano verticale, delle porzioni di facciata più esterne di una costruzione, escluse le sporgenze che rivestono esclusivamente funzione ornamentale.
- 3) **Ricostruzione:** qualsiasi intervento di riedificazione di una costruzione (o di parte di essa), precedentemente demolita.
- 4) **Ampliamento:** aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione:** proiezione in senso verticale di tutta, o di parte, di una costruzione esistente.
- 6) **Rustico:** si intendono, oltre le strutture, anche le tamponature perimetrali di una costruzione, a meno che le chiusure esterne non siano previste in strutture prefabbricate od in vetro, nel qual caso può essere intesa come rustico l'intelaiatura portante.
- 7) **Isolato urbano:** in senso lato, è una porzione di terreno circondata da vie che la "isolano" dal restante tessuto della città; più propriamente, è una porzione di territorio urbano, delimitata da strade pubbliche (o private aperte al pubblico transito) o da spazi pubblici in genere, siano essi esistenti o previsti dal PRG o da un suo strumento attuativo.
- 8) **Lotto intercluso:** porzione di superficie fondiaria delimitata per almeno due lati da edifici esistenti, regolarmente autorizzati (o per i quali sia possibile ottenere la concessione in sanatoria) e, per almeno uno dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG; porzione di superficie fondiaria delimitata per almeno un lato da un edificio esistente, regolarmente autorizzato (o per il quale sia possibile ottenere la concessione in sanatoria) e, per almeno due dei restanti lati, da superfici o altri spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG.
- 9) **Comparto:** aggregazione di più unità particellari e/o porzioni di esse sulle quali il PRG intende conseguire dimensioni di intervento più ampie ed organiche, prescrivendo Piani di lottizzazione e Piani per l'edilizia economica e popolare, nonchè forme di attuazione con prescrizioni particolari come i cosiddetti Piani di Comparto.
- 10) **Planivolumetrico:** elaborato tecnico (di norma a corredo degli strumenti esecutivi del PRG) nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici; nel



caso di strumenti esecutivi, allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare sufficiente un "planivolumetrico di base" come "involucro" contenente i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di concessione.

## **Art. 9 -Classificazione degli interventi**

### **1) Manutenzione ordinaria**

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

Vi si comprendono:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti interni e le relative opere di finitura e conservazione;
- rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- il rifacimento o la sostituzione di infissi interni ed esterni, quest'ultimi con caratteristiche simili agli originari;
- il rifacimento di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi; *(l'installazione di tali impianti dovrà risultare equilibrata rispetto ai profili delle coperture e non essere visibile dall'esterno; dovrà riguardare prospetti e punti di vista secondari rispetto ai principali assi di percorrenza visuale; dovrà sfruttare i più idonei passaggi orizzontali e verticali, con esclusione di cavi o tubazioni a vista in facciata);*
- la riparazione, l'integrazione o l'ammodernamento di impianti per servizi accessori come idraulico e fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, sempreché non comportino nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;

### **2) Manutenzione straordinaria**

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

Vi si comprendono:

- il rifacimento o la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
- le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie esterne, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.);
- la demolizione e la ricostruzione di tramezzi interni, spostamento degli stessi per la creazione di servizi come bagni, cucine, ecc.;

- il rifacimento di rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- gli interventi su edifici esistenti, inerenti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni per energie rinnovabili, conservazione e risparmio energetico;
- le opere finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 13/89, anche se alterano la sagoma dell'edificio.

### **3) Risanamento conservativo**

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

Vi si comprendono:

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

### **4) Ristrutturazione edilizia**

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

Vi si comprendono:

- la sostituzione di elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;
- la costruzione di nuovi solai o la demolizione e la ricostruzione di quelli esistenti con alterazione delle quote d'imposta;
- lo spostamento di collegamenti verticali (scale, ascensori) con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- la modifica di coperture esistenti che, ancorché non comportino aumenti di volumi, prevedono soluzioni strutturali o architettoniche diverse;

- le modifiche esterne ai prospetti, connesse agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o di facciate preesistenti, né realizzazione di nuovi balconi;
- la variazione delle dimensioni (sup. utili e n. piani) con mantenimento di posizione e forma delle strutture murarie perimetrali;
- la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture sui fronti, purché i caratteri distributivi delle aperture sia congruente con il contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce;
- aumenti di volume strettamente indispensabili per l'adeguamento dei servizi tecnologici, e/o necessari per le nuove distribuzioni verticali (scale, ascensori, ecc.).

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

### **5) Ristrutturazione urbanistica**

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

### **6) Demolizione**

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

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

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

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

### **7) Opere interne**

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

Vi si comprendono:

- le modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi;
- l'accorpamento di più unità immobiliari;
- parziali modifiche al perimetro della singola unità immobiliare;
- l'apertura e chiusura di vani porta nei muri di spina e nelle tramezzature interne;
- il consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificarne la quota di imposta;

- la modifica per dimensione e forma di collegamenti verticali (scale ed ascensori), senza variarne, nel caso di più unità immobiliari, l'ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità stesse.

### **8) Opere complesse**

- Eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n.13 del 9.01.89 e DM. n.236 del 14.06.89);
- Opere finalizzate alla cablatura degli edifici (Legge n.249 del 31.07.97);
- Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (Legge n.447 del 26.10.95 e DPCM del 14.11.97);
- Opere finalizzate al risparmio energetico (Legge n.10 del 09.01.91 e dal DPR n.412 del 26.08.93);
- Opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica (Legge n.64 del 02.02.74);
- Interventi di messa a norma degli edifici (Legge n.46 del 05.03.90 e Legge n.1083 del 06.12.71);
- Parcheggi pertinenziali (Legge n.122 del 24.03.89).

### **9) Opere minori**

Comprendono gli interventi relativi a:

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

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

## **Art. 10 -Parametri urbanistici ed edilizi**

### **1. St = Superficie territoriale (mq-ha)**

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

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

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

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

### **3. Dt = Densità territoriale (ab/ha)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, è l'area minima in cui è possibile frazionare la Superficie territoriale (in tal caso  $Lm = Sm$ ).

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

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

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

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

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

- a) *aggetti* (balconi, scale esterne, cornicioni e gronde) aperti almeno su due lati e non sporgenti più di ml. 1.50 dal filo del fabbricato, a qualsiasi quota si trovino rispetto al piano del terreno sistemato;
- b) *pensiline* a copertura degli ingressi purché inferiori a 8.00 mq di superficie. E' considerata Sc la parte eccedente tali misure e le scale, anche aperte, la cui struttura non sia aggettante.

**10. Stc = Superficie totale coperta (mq)**

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

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

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

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

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

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

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

### **13. H = Altezza della costruzione (ml)**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui le fronti di una costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a locali di servizio.

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

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

E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta) e la linea di confine o il ciglio della sede stradale. E' stabilito dal PRG, per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

### **16. NP = Numero di piani (n)**

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

### **17. Lf = Lunghezza massima delle fronti (ml)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**21. V = Volume di un fabbricato (mc)**

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

- dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura;
- dei "volumi entroterra" (seminterrati o sotterranei) privi dei requisiti previsti, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- i volumi relativi agli "spazi interni degli edifici", ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o d'uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai paramenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale;
- i "volumi tecnici" (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

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

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

- **non praticabili** (quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2.00);

- **non abitabili** (quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dal RE ed in particolare la cui altezza media, misurata all'intradosso del solaio del tetto, per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto, è inferiore a ml. 2.00);
- se **destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici** a servizio delle unità immobiliari sottostanti, purché con altezza del colmo, misurata all'intradosso del solaio del tetto, inferiore a ml. 2.00 o con pendenza del tetto inferiore al 30% per altezze del colmo superiori a ml. 2.00;
- quelli con **pendenza del tetto** inferiore al 30% ed altezza del colmo inferiore a ml. 2.00.

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

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

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

Per i **porticati** o porzioni di essi, i **sottotetti** e i **volumi tecnici**, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

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

## **22. S1 = Superficie opere di urbanizzazione primaria (mq)**

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

## **23. S2 = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

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



### CAPO III -ZONIZZAZIONE

#### **Art. 11 -ZONA A -Centro storico-Conservazione del tessuto edilizio ed urbanistico**

Comprende l'area del nucleo antico di Siderno Superiore che riveste carattere storico e di particolare pregio ambientale.

Il PRG, al fine di favorire la permanenza della popolazione attuale, prevede interventi volti principalmente al risanamento conservativo, al recupero geostatico degli edifici esistenti, al miglioramento delle condizioni abitative e della dotazione di servizi sociali.

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

#### ***Interventi edilizi***

In relazione alle condizioni di rischio stimato e alla inadeguatezza dei fattori di sicurezza (vedi indagini geomorfologiche), ogni possibilità di intervento edilizio ed urbanistico è da subordinare ad un *“Piano di recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico”* (vedi art. 43).

Relativamente al recupero edilizio ed urbanistico il Piano dovrà ispirarsi ai seguenti criteri generali o adeguarsi ad essi nel caso di PdR vigente.

- fornire i criteri per l'individuazione di “Unità minime” di intervento che salvaguardino l'omogeneità formale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie;
- individuare gli interventi edilizi di ripristino (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica);
- selezionare le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri ambientali dell'area fra quelle sotto elencate; sono da favorire le attività in grado di vitalizzare l'area durante l'intero anno;
- indicare eventuali nuovi fronti e testate degli edifici, i possibili recuperi tipologici e distributivi sia di singole unità che di interi isolati, il mantenimento o l'eliminazione di elementi decorativi, l'eliminazione delle superfetazioni, il rifacimento dei tetti ed il ripristino degli aspetti cromatici;
- adeguare la viabilità locale, prevedere e regolamentare le aree per attrezzature e servizi con le relative specificazioni;
- prevedere norme per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione pubblica, l'adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei ed interrati), nonché per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

Relativamente al recupero geostatico e sismico, il Piano dovrà scaturire da una analisi del rischio basata su congrue valutazioni dei parametri di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione e prevedere gli interventi più opportuni.

In assenza di Piano attuativo non potrà essere concessa alcuna concessione per nuove costruzioni, nè per l'edificazione delle parti ancora libere. In tale condizione saranno consentiti soltanto interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, nel rispetto dei caratteri ambientali.

A seguito di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica selezionati dal PdR, se compatibili con le risultanze geologiche, potrà essere concesso un premio di cubatura pari al 15% del volume esistente a condizione che i predetti interventi presuppongano destinazioni d'uso turistico-ricettive.

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

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

#### ***Commerciale***

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

#### ***Turistica***

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

## **Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento**

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

Gli insediamenti presentano caratteri edilizi e urbanistici differenti: quelli consolidati, necessitano di interventi di adeguamento edilizio (B1) o di adeguamento e sostituzione edilizia (B2-B5); quelli con tessuto edilizio più frammentato, richiedono interventi di adeguamento edilizio e urbanistico (B4); quelli con tessuto edilizio ed urbanistico in via di consolidamento, richiedono interventi di completamento "condizionato" (B3-B6).

Sono state individuate sei sottozone, evidenziate nella Tav. P1 con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

### **Sottozona B1 -Zona satura di adeguamento edilizio**

Comprende le aree centrali del capoluogo, prevalentemente strutturate da Corso della Repubblica e da Corso Garibaldi.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 35% della cubatura (esistente o di previsione).

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

### ***Interventi edilizi***

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

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

Iuf = 0.925 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.

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

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

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

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.925 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***-Direzionale***

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

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

f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

#### ***-Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.

#### ***-Turistica***

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

### **Sottozona B2 -Adeguamento e sostituzione edilizia del Centro Capoluogo**

Comprende edificazioni in aree del centro capoluogo in via di consolidamento, ubicate prevalentemente a nord di via Dromo e sui prolungamenti di Corso della Repubblica e Corso Garibaldi.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 20% della cubatura (esistente o di previsione).

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

### ***Interventi edilizi***

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

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

Iuf = 0.775 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

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

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

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

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.775 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***-Direzionale***

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano

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

#### ***-Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.

d) centri commerciali, mercati, supermercati

#### ***-Turistica***

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

## **Sottozona B3 -Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico del Centro Capoluogo**

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo non completati dal Piano di Zona 167 in atto decaduto.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).

Il PRG individua Comparti di intervento, consentendo il completamento delle aree fondiarie (per iniziativa pubblica o privata), con l'obbligo della cessione gratuita (o equivalente valore monetario) delle aree a servizi. Queste ultime, per come indicate nella Tav. P2, hanno valore vincolante per superficie e localizzazione.

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

### ***Interventi edilizi***

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

- l'edificazione dei lotti liberi

Iuf = 0.667 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### *Direzionale*

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

#### *Commerciale*

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.

### **Sottozona B4 -Zona di adeguamento edilizio e urbanistico**

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici in via di trasformazione, strutturati prevalentemente su via Carrera e sulla Circonvallazione.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 15% della cubatura (esistente o di previsione).

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

### ***Interventi edilizi***

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

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

Iuf = 0.460 mq/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.50 ml.;

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

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

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

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.460 mq/mq ed Hf = 7.50 ml.

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

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

#### ***Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) servizi pubblici di interesse comune

d) esercizi commerciali all'ingrosso

e) mercati di quartiere

#### ***Artigianale ed industriale***

a) attività artigianali non nocive

b) depositi e magazzini non di vendita fino ad un massimo di 400 mq.

### **Sottozona B5 -Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori**

Comprende le aree ricadenti nei centri e nuclei urbani minori parzialmente dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 30% della cubatura (esistente o di previsione).

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

### ***Interventi edilizi***

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

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

Iuf = 0.615 mq/mq.;

Hf = 10.50 m.;

Df = 10.00 m.

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

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

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

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.615 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

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

f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

#### ***Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso

d) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

#### ***Artigianale ed industriale***

a) impianti industriali

b) opifici artigianali

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

*Turistica e Turistico-ricettiva complementare*

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.

**Sottozona B6 -Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico dei Centri e Nuclei minori**

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo non completati dal Piano di Zona 167 in atto decaduto.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).

Il PRG individua un Comparto di intervento, consentendo il completamento delle aree fondiarie (per iniziativa pubblica o privata), con l'obbligo della cessione gratuita (o equivalente valore monetario) delle aree a servizi. Queste ultime, per come indicate nella Tav. P2, hanno valore vincolante per superficie e localizzazione.

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

***Interventi edilizi***

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

- l'edificazione dei lotti liberi

Iuf = 0.219 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

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

***Destinazioni d'uso***

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

***Direzionale***

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

***Commerciale***

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza.



### **Art. 13 -ZONA C -Residenziale di espansione**

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

Sono state individuate due sottozone, evidenziate nella Tav. P1 con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

L'attuazione del PRG avviene attraverso strumenti urbanistici preventivi estesi a "Comparti unitari" per come individuati nella Tav. P2.

Le aree di cui agli standards (DM n.1444/68, artt.3-4), dovranno, per quanto possibile, essere fra loro adiacenti e prefigurare un'area unitaria.

### **Sottozona C1 -Espansione privata del Centro capoluogo**

#### ***Interventi edilizi***

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piani di Lottizzazione convenzionata (ex-lege n.765/67) e sarà consentita alle seguenti condizioni:

Iut = 0.310 mq/mq.;

Iuf = 0.417 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 5.00 ml.

Distanze dai fili stradali per come prescritte dallo strumento attuativo.

#### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

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

#### ***Commerciale***

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

#### ***Turistica e Turistico-ricettiva complementare***

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.

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

## **Sottozona C2 -Espansione privata del Centri e Nuclei minori**

### ***Interventi edilizi***

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piani di Lottizzazione convenzionata (ex-lege n.765/67) e sarà consentita alle seguenti condizioni:

Iut = 0.219 mq/mq.;

Iuf = 0.250 mq/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 5.00 ml..

Distanze dai fili stradali per come prescritte dallo strumento attuativo.

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

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

#### ***Commerciale***

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

#### ***Turistica e Turistico-ricettiva complementare***

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.).

Per ogni "Comparto" di intervento, il Piano attuativo dovrà garantire spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella misura di 12 mq/ab.

## **Art. 14 -ZONA AR -Recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico**

### **Sottozona AR1 -Comparti di recupero urbanistico**

Comprende "nuclei residenziali" in fieri dovuti a processi di urbanizzazione spontanea, diffusi sul territorio comunale, ma con particolare concentrazione nelle aree "Pellegrina" e "Zagarini".

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).

Per l'attuazione è preliminare la redazione di un Piano di Recupero ex-lege n.47/85 esteso ad ognuno degli "Ambiti" così come perimetrati e numerati nella Tav. P2/A.

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

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

Il PdR:

- quantificherà i volumi esistenti;
- indicherà gli opportuni parametri edilizi ed urbanistici per la definitiva regolamentazione dell'area di intervento;
- realizzerà una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria tale da colmare i deficit attuali; le aree per viabilità, istruzione, attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi, saranno individuate nella misura di 12 mq/ab.;
- individuerà i lotti liberi cui consentire, eventualmente, l'edificabilità con un  $I_{ff} = 1,25 \text{ mc/mq}$  ed  $H_f = 7,50 \text{ ml.}$ ;
- favorirà un più razionale inserimento urbanistico dei nuclei stessi nell'assetto del territorio comunale.

In assenza di PdR:

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

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

## **Sottozona AR2 -Comparti di Recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico**

### ***Siderno Superiore***

Comprende il Centro urbano di Siderno Superiore (ad esclusione della Zona A) nel quale le condizioni di rischio stimato e la inadeguatezza dei fattori di sicurezza, richiedono che gli interventi edilizi siano subordinati ad un preventivo *Piano di Recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico* che scaturisca da una analisi del rischio basata su congrue valutazioni dei parametri di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).

A seguito delle risultanze di detto Piano, l'edificazione potrebbe essere consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

### ***Interventi edilizi***

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

Iuf = 0.610 mq/mq.;

Hf = 10.50 m.;

Df = 10.00 m.

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

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

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

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.610 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

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

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***Direzionale***

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

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

f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

#### ***Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso

#### ***Artigianale ed industriale***

a) impianti industriali

b) opifici artigianali

c) depositi e magazzini non di vendita

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

#### ***Turistica e Turistico-ricettiva complementare***

a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.

In assenza del predetto Piano di Recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, risanamento conservativo, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme.

### **Sottozona AR3 - Comparti di Recupero urbanistico in aree a stabilità incerta**

Comprende le aree opportunamente perimetrate nelle Tavv. P1 e P2 con situazioni rispondenti a condizioni di equilibrio in atto sufficienti ma non sicuramente durevoli o la cui evoluzione nel tempo non risulta agevolmente prevedibile su base geomorfologica.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 10% della cubatura (esistente o di previsione).

Gli interventi edilizi possono essere realizzati soltanto a seguito di un preventivo *Piano di recupero geostatico e di adeguamento sismico*, in grado di individuare e prescrivere gli interventi atti a garantire le necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza anche in prospettiva sismica

Sulla base delle risultanze di detto Piano, l'edificazione potrebbe essere consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

#### ***Interventi edilizi***

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

Iuf = 0.610 mq/mq.;

Hf = 10.50 m.;

Df = 10.00 m.

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

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

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

b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.610 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

#### ***Destinazioni d'uso***

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

##### *Direzionale*

a) servizi pubblici di interesse comune

b) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

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

##### *Commerciale*

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

##### *Artigianale ed industriale*

a) impianti industriali

b) opifici artigianali

c) depositi e magazzini non di vendita

d) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni.

In assenza del predetto Piano di Recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, risanamento conservativo, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme.

#### **Art. 15 -ZONA D -Produttiva non agricola**

Comprende le aree da destinare al mantenimento delle attività artigianali esistenti e per lo sviluppo di attività produttive artigianali e piccolo-industriali;

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

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

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

La zona D è stata suddivisa in tre sottozone individuate con diverse campiture nella Tav. P1.

#### **Sottozona D1 -Attività industriali esistenti**

Riguarda le aree già occupate da impianti artigianali o piccolo industriali per i quali potrebbe risultare molto oneroso il loro trasferimento in zona D3.

Necessitano di modesti ampliamenti, ma la consistenza e ubicazione non consente di prevedere uno strumento attuativo.

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

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

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

#### **Sottozona D2 -Attività artigianali previste**

Riguarda le aree da destinare a nuovi impianti produttivi di tipo artigianale e ai relativi locali accessori.

Questi ultimi consistono in sale mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, abitazioni per il personale di custodia, uffici, ecc.

Il PRG prescrive edifici isolati a carattere artigianale da realizzare con interventi diretti con i seguenti parametri:

*Manufatti edilizi*

Rc = 0,40

Hf = 7,50 m.;

Lm = 1.000 m.

Dc = 10.00 m. (salvo fabbricati di un'unica unità produttiva)

La distanza fra fabbricati non deve essere, comunque, inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

*Parcheggi* - Minimo il 10% della superficie del lotto d'intervento ed accessibili dalle strade pubbliche;

*Alloggi* - Superficie lorda pari al 15% della superficie coperta delle attività produttive. E' comunque garantita una superficie minima di 130 mq.

### **Sottozona D3 -Artigianato e piccola industria**

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

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

In tale zona l'Amministrazione comunale predisporrà, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.865/71 Piani Insediamenti Produttivi unitari (rispettivamente per l'area "Bifera-Pantanizzi" e "Arona-Misserianni") con le seguenti prescrizioni:

1. *Aree produttive*: in misura non superiore al 40% della superficie complessiva; lotti fondiari con superficie non inferiore a 1.000 mq.; Iff = 2.00 mc/mq.; Hf = 12.00 ml. (salvo altezze diverse per particolari esigenze tecniche connesse con la produzione); abitazione di servizio con superficie coperta non superiore a 100 mq e comunque con volume inferiore a 1/3 di quello complessivo; parcheggi pubblici pari a 15 mq. per 100 mq di superficie utile coperta (Suc) e comunque non inferiori a 3 mq./addetto.
2. *Zone di servizio*: lotti in misura non superiore al 15% della superficie dell'intera area, da destinare a depositi e magazzini di merci varie necessarie al rifornimento del sistema di distribuzione.
3. *Verde pubblico attrezzato*: in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.
- 4 *Spazi per attività collettive*: in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale.
5. Adeguati spazi per attrezzature tecnologiche, sedi viarie e parcheggi.

I previsti PIP prevederanno i limiti di massimo ingombro delle costruzioni prescrivendo che:

- a confine di zona omogenea non potranno ammettersi costruzioni di tipo industriale e/o artigianale se non a distanza superiore a 20.00 ml.;
- nel caso di lotti prospicienti strade, i nuovi edifici dovranno rispettare le distanze di cui al successivo art. 28.

### **Art. 16 -ZONA E -Extra-urbana agricola**

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

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

Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti *interventi diretti* destinati per:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di avvio di processi di trasformazione edilizia non compatibili con la specificità delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a *cantinato* debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e dalle strade.



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

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'art. 26, comma f).

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

Ferme restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex-lege n.431/85) per come individuati nella tavola P1 - "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

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

#### **Sottozona E1 -Agricola irrigua**

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. slm, interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

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

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

#### ***Interventi edilizi***

- *Residenze:*

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- *Accessori:*

Rc = 1/50 mq/mq.;

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

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

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

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha

- $R_c = 0,50$  mq/mq
- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

### **Sottozona E2 -Agricola collinare**

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

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

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

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

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

### ***Interventi edilizi***

#### ***- Residenze:***

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

#### ***- Accessori:***

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

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

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

1. per allevamenti di bovini, ovini e caprini:  $R_c = 1/150$  mq/mq
2. per allevamenti equini:  $R_c = 1/110$  mq/mq
3. per allevamenti avicoli e cunicoli:  $R_c = 1/200$  mq/mq
4. per allevamenti suinicoli:  $R_c = 1/125$  mq/mq.

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

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

- *Costruzioni rurali specializzate*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni:
  - superficie minima dell'azienda: 2 Ha
  - $Rc = 1/100$  mq/mqLa distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.
- Costruzioni destinate a "*Serre*" che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:
  - superficie minima dell'azienda = 1 Ha
  - $Rc = 0,50$  mq/mq
  - distanza libera dai confini = 5.00 ml.
  - altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
  - altezza massima del colmo = 3.50 ml.

### **Sottozona E3 -Agricola di salvaguardia ambientale**

Comprende le porzioni di territorio nelle quali la conformazione morfologica e la copertura vegetale suggeriscono di promuovere interventi conformi alle norme del R. DL 30.12.23 n.3267 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 17 -ZONA F -Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico**

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

Si articola in tre sottozone in relazione ai livelli di importanza (locale, urbano e comprensoriale) e ai diversi tipi (per l'istruzione, religiosi, socio-culturali, sportivi,

assistenziali, sanitari, amministrativi, della produzione di servizio, per pubblici servizi, per spazi pubblici attrezzati e parcheggi).

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

### **Sottozona F1 -Attrezzature pubbliche per le zone residenziali**

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

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

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

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

Per la loro realizzazione si prescrive:

-Rc = 0,50

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

-Df = 10.00 ml. (con esclusione di campanili e simili)

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

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

Eventuali attrezzature ed impianti sportivi sono consentiti alle condizioni di cui alla sottozona F2.

### **Sottozona F2 -Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali**

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

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

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

-Rc = 0.40 mq/mq.

-Hf = 12.50 ml.

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

-Df = 10.000 ml.

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

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

Per le attrezzature e gli impianti sportivi (attività di allenamento, agonistiche, piscine coperte e scoperte, polifunzionali, palestre, maneggi, ecc.), fermi restando i parametri edilizi

ed urbanistici di cui sopra, si prescrive che la superficie non utilizzata sia riservata a strade, parcheggi e a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

Eventuali impianti al coperto possono utilizzare una  $H_f = 13.00$  ml.

### **Sottozona F3 -Attrezzature e servizi privati**

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

I progetti devono attenersi alle seguenti disposizioni:

-Iuf = 0,785 mq/mq.

-Hf = 10.50 ml.

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

-Df = 10.00 ml.

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

#### *Direzionale*

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

#### *Commerciale*

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

#### *Turistica e Turistico-ricettiva complementare*

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.).

Fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici sopra indicati si prescrive che:

1. l'area interessata dal vecchio campo sportivo "M. Bello" sia destinata alla realizzazione di "attrezzature sportive" di iniziativa pubblica o privata;
2. l'area indicata in località Socia sia destinata specificatamente ad "attività ricreative e per il tempo libero" di iniziativa privata (acquapark); per tale area, l'intervento specifico e il rilascio della relativa concessione, è da subordinare a studio geologico-tecnico che definisca limiti, possibilità e condizioni di utilizzo alla scala progettuale.

### **Art. 18 -ZONE SPECIALI**

Comprendono le aree preposte al mantenimento del “Verde privato” esistente, alla realizzazione del “Parco attrezzato dell’invaso sul torrente Lordo” ed alla realizzazione di “Comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero”.

Vi si comprendono, inoltre, gli “Edifici di valore storico e/o ambientale” per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri tipologici e ambientali.

Le “zone speciali” si articolano in quattro sottozone.

#### **Sottozona AV -Verde privato vincolato**

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

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

#### ***Interventi edilizi***

Sono consentiti esclusivamente interventi sulle costruzioni esistenti che possono prevedere:

- a) opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che vengano mantenuti l’attuale ingombro a terra, i volumi e le sagome esistenti.
- c) adeguamenti ai servizi igienici mancanti con un incremento della cubatura esistente fino ad un max del 15% a condizione che siano eliminati i servizi precari e/o in superfetazione;

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

#### ***Destinazioni d’uso***

Si prescrive con carattere di inderogabilità l'uso "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari con accessori e pertinenze) e, con carattere di possibilità, esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza, nonché servizi (pubblici e privati) e attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.).

#### **Sottozona G1 -Comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero**

Sono aree ricadenti in ambiti essenzialmente naturali destinati ad attrezzature sociali di carattere pubblico, privato o misto pubblico-privato, che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani e comprensoriali.

Il PRG si attua attraverso preventivi Piani unitari di Comparto, per come perimetrati nella Tav. P2 , da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e da sottoporsi all’approvazione del Consiglio comunale, in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici previsti, le destinazioni d’uso, le relative aree di pertinenza, le eventuali previsioni di mantenimento, modifiche e demolizioni;
- la consistenza e l’andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie di nuova previsione o le eventuali modificazioni e/o integrazioni di quelle esistenti;
- l’ubicazione delle essenze vegetali rilevanti, esistenti e previste;

- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso privato ed esclusivo.

E' obbligatorio l'istituto del convenzionamento. Intervenuta l'approvazione da parte del Consiglio comunale, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

### ***Interventi edilizi e urbanistici***

L'edificazione sarà consentita alle seguenti condizioni:

-Iut = 0,310 mq/mq.;

-Rc = 50%

-Hf = 7.50 ml.;

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

-Df = 10.00 ml.;

-Distanze dai fili stradali per come prescritte dal Piano di Comparto.

-Aree a parcheggi dei servizi privati, in misura non inferiore ad 10 mq. per ogni 100 mc. di nuova costruzione (qualunque sia la destinazione funzionale)

-Aree a parcheggi pubblici, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie di Comparto

-Viabilità, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie di Comparto.

La concessione ad edificare sarà subordinata ad atto d'obbligo con il quale i richiedenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate ai servizi pubblici.

### ***Destinazioni d'uso***

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

#### ***1) Direzionale***

a) servizi pubblici di interesse comune

b) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

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

d) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

#### ***2) Commerciale***

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

#### ***3) Turistica - Turistico-ricettiva complementare***

a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere

b) attrezzature turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, ecc.).

Per i servizi pubblici o di uso pubblico indicati al punto 1) valgono le norme di cui alle sottozone F1, F2, F3 in funzione delle relative tipologie di servizi previsti.

### **Sottozona G2 -Parco attrezzato dell'invaso sul torrente Lordo**

Comprende l'area localizzata sul margine dell'invaso compresa quella interessata dal vincolo di inedificabilità a protezione del lago (150 ml.).

Si prescrive una utilizzazione che ne favorisca la salvaguardia dell'ambiente (naturalistico e faunistico), la tutela della morfologia del suolo e della rete idrografica, le attività compatibili con la presenza del lago sia a carattere sportivo che produttivo (itticoltura).

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

In particolare il progetto preventivo terrà in considerazione che:

- sarà vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione di piccole attrezzature per deposito attrezzi, per il gioco, la ricreazione il tempo libero e lo sport, nonchè edifici e/o impianti strettamente necessari alla funzionalità dell'invaso;
- sarà favorita la realizzazione di baite in legno per le attività connesse agli usi sopra indicati;
- sarà vietato qualunque prelievo di terra, sabbia ed altri materiali se non strettamente necessario al miglioramento e al consolidamento dell'assetto idrografico;
- sarà vietata la piantumazione di essenze arboree in contrasto con i caratteri ambientali dell'area; dovranno essere curate quelle esistenti, con interventi di piantumazione, rimboschimento e rinnovo, privilegiando essenze locali (fra le quali l'ulivo) e/o introducendo altre con localizzazione circoscritta alla realizzazione di un orto botanico;
- sarà vietata la demolizione degli edifici rurali presenti all'interno dell'area Parco; la loro eventuale ristrutturazione dovrà essere finalizzata alle attività di supporto previste;
- la viabilità carrabile deve essere strettamente limitata a quella di accesso ed a quella (*circonlacuale*) in fase di realizzazione da parte del Consorzio di Bonifica di Caulonia;
- dovrà essere mantenuta la viabilità interna di servizio con sezione stradale non superiore a 3.00 m.; dovrà essere prevista una adeguata rete sentieristica e di viabilità pedonale e ciclabile;
- le costruzioni ammesse dovranno rispettare un  $I_{ut} = 70 \text{ mq/Ha}$ ;  $H_f = 3.50 \text{ ml.}$ ; Parcheggi =  $1/20$  di St; dovranno, altresì, rispettare le alberature ed il verde previsto.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, sono comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli di carattere geomorfologico.

Per quest'ultime, in adempimento alle risultanze dello "Studio geomorfologico" il "Progetto unitario" dovrà prevedere:

- gli interventi di risanamento geomorfologico dei versanti dei torrenti Chiara e Lordo e relative derivazioni;
- gli interventi di rimboschimento, inerbimento, realizzazione di fossi artificiali di raccolta delle acque pluviali per attenuare il dilavamento e l'erosione.

### **Sottozona G3 -Edifici di valore storico e/oambientale**

In tale sottozona sono stati classificati gli edifici di valore e memoria storica per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri tipologici ed ambientali.

Per la loro individuazione si è predisposto un "censimento" componendo apposite Schede analitico-progettuali con informazioni dettagliate sia di carattere amministrativo che



tipologico ed edilizio. In tal senso l'Allegato 2 costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.

Per tali edifici il PRG propone interventi finalizzati ad eliminare gli elementi prospettici di disturbo e a favorire il restauro degli elementi di facciata. Risulta pertanto vietata la loro demolizione e ricostruzione.

A condizione che non siano alterate le condizioni prospettiche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme.

#### **Art. 19 -VIABILITA'**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- fasce di rispetto (vedi art. 27);
- zone di sosta e parcheggio (vedi Art. 29).

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

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

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

- A. Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.  
*Si riconoscono nella Superstrada a S.V. "Rosarno-M. di Gioiosa J.", nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".*
- B. Strade di livello urbano primarie (previste o da adeguare), con funzione di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo.  
*Si riconoscono, fra le altre, nell'asse longitudinale fra la Via Carrera e l'innesto alla SS.106 "Jonica" e nell'asse attrezzato a nord di Via Dromo.*
- C. Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed i nuclei minori.  
*Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.*
- D. Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.
- E. Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.
- F. Strada con caratteri ambientali (Via Dromo).

G. Piazze e Parcheggi (esistenti e previste/i).

## **Art. 20 -ZONE VINCOLATE E DI RISPETTO**

### **1. Vincolo ambientale** (L. 8.8.85 n.431; LR 12.4.90 n.23)

Se non diversamente indicato dalle tavv. di Piano:

- i corsi d'acqua di cui al RD 11.12.33 n.1775 e le relative sponde, sono sottoposte a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m. ciascuna;
- la fascia costiera, per una profondità di 300 m. dalla linea di battigia, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29.6.39 n.1497.

### **2. Vincolo di inedificabilità dell'invaso sul torrente Lordo**

Si prescrive l'assoluto divieto all'edificazione nella fascia spondale del lago artificiale, per una larghezza di 150 m. dal perimetro di massimo invasore.

### **3. Zona di rispetto stradale** (DPR 26.4.93 n.147 e disposizioni di PRG)

#### *- Strade extraurbane principali*

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

- 40.00 ml., fuori dal perimetro del *Centro abitato*;
- 20.00 ml., fuori dal *Centro abitato* ma dentro le zone edificabili o trasformabili di PRG.

#### *- Strade di livello urbano primarie*

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

- 30.00 ml., fuori dal perimetro del *Centro abitato*;
- fuori dal *Centro abitato* ma dentro le zone edificabili o trasformabili di PRG, valgono le distanze indicate nelle relative sottozone.

#### *- Strade di livello urbano secondarie*

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

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

#### *- Strade di livello locale*

Per tali strade valgono le distanze indicate nelle relative sottozone di PRG.

#### *- Strade esistenti*

Per tali strade valgono le distanze indicate nelle relative sottozone di PRG.

#### *- Strada con caratteri ambientali (Via Dromo)*

Per tale strada si prescrive una fascia di rispetto di 20.00 ml.

### **4. Zona di rispetto cimiteriale** (RD 27.7.34 n.1265; DPR 21.10.75 n.803)

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

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

#### **5. Zona di rispetto discarica rifiuti solidi urbani**

Le aree circostanti la discarica, per un raggio di 100 ml., costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

## CAPO IV -MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art. 21 -Programma di priorità attuative del Piano**

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

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

### **Art. 22 -Programma pluriennale di attuazione**

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

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

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

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

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

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

### **Art. 23 -Strumenti e interventi attuativi**

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

Gli strumenti preventivi consistono nella progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il PRG ed il progetto edilizio; possono essere di iniziativa pubblica o privata; possono essere attuati alle condizioni di cui al successivo Art. 24.

Essi consistono in:

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

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

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

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni di cui al successivo art. 25.

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

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

### **Art. 24 -Strumenti urbanistici preventivi**

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

Ognuno di tali strumenti dovrà:

- a) essere esteso a ciascun ambito di intervento indicato nella Tav. P2;

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

L'attuazione del PRG nella zona **A** "Centro Storico", dovrà avvenire con un preventivo Piano di recupero urbanistico, geostatico e sismico.

L'attuazione del PRG, nella zona **C1 e C2** "Residenziale di espansione", dovrà avvenire con Piani di lottizzazione convenzionata (di iniziativa privata) o con Piani per l'edilizia economica e popolare (di iniziativa pubblica).

L'attuazione del PRG nella sottozona **AR1** "Comparti di Recupero urbanistico", dovrà avvenire con Piani ex-lege n.47/85.

L'attuazione del PRG nella sottozona **AR2** "Comparti di Recupero edilizio, urbanistico, geostatico e sismico", dovrà avvenire con un preventivo Piano di Recupero.

L'attuazione del PRG nella sottozona **AR3** "Comparti di Recupero urbanistico in aree a stabilità incerta", dovrà avvenire con un preventivo Piano di Recupero.

L'attuazione del PRG nella sottozona **D3** "Artigianato e piccola industria", dovrà avvenire con un Piano di insediamenti produttivi, per il quale le aree espropriate potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

L'attuazione del PRG nella sottozona **G1** "Comparti turistici per insediamenti integrati e servizi per il tempo libero", dovrà prevedere Piani unitari di Comparto.

L'attuazione del PRG nella sottozona **G2** "Parco attrezzato dell'invaso sul torrente Lordo", dovrà prevedere un Piani Quadro unitario.

#### **Art. 25 -Interventi edilizi diretti**

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

1. L'inclusione dell'area entro il perimetro del PPA o, in attesa che lo stesso venga approvato, qualora l'area sia dotata di opere di urbanizzazione o per le quali il concessionario si impegni a realizzarle. Sono fatti salvi gli interventi previsti all'art. 9 della Legge n.10/77.
2. L'approvazione dello strumento urbanistico preventivo per le zone in cui il rilascio della concessione è subordinato a tale procedura.
3. La titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso dell'immobile oggetto d'intervento da parte di chi richiede la concessione.

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

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

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

#### **Art. 26 -Norme di carattere edilizio**

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

- a) Nei casi in cui la costruzione occupi una parte del lotto, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione di un vincolo "non aedificandi" sul suolo rimasto libero, vincolo accettato dal proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa.
- b) Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un volume f.t. (misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno), maggiore di quello realizzabile qualora il terreno si ipotizzasse pianeggiante.
- c) La superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino privato o a parcheggio ad esclusione degli interventi in aree agricole.
- d) Nelle aree residenziali di tipo C (Residenziale di espansione), ai fini del calcolo della superficie edificabile, ove sussistono limiti di volumetria in rapporto alla superficie dell'area, possono prendersi in considerazione terreni contigui, della stessa destinazione di zona e situati nell'ambito dello stesso centro abitato; il rilascio della concessione edilizia è, in tal caso, subordinato ad un atto di vincolo su tali terreni da trascrivere in conformità a quanto indicato al punto a).
- e) Nelle zone residenziali di tipo B (Residenziale di completamento) valgono le prescrizioni di cui al successivo Art. 49.
- f) Nelle aree classificate E (Agricole), ai fini del calcolo della superficie edificabile, è ammesso il coacervo delle aree purchè "contigue" e a condizione che:
  - l'edificio per residenza rurale non superi 800 mc. con  $H_f = 7.50$  ml.;
  - nel calcolo del volume non siano computati i terreni classificati catastalmente come incolti; inoltre, a tal fine, possono essere considerati solo quelli con destinazione d'uso agricola;
  - sia dimostrata dal richiedente l'esistenza di un collegamento fra i vari appezzamenti dal punto di vista funzionale;
  - il trasferimento della cubatura edilizia risulti da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari e che le relative aree non "aedificandi" siano evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

- ove sui diversi appezzamenti sussistano precedenti edifici non è consentito scorporarli dalla superficie territoriale complessiva, né escludere dal computo la cubatura dei fabbricati preesistenti.

g) Per particolari condizioni preesistenti:

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

### **Art. 27 -Area di pertinenza**

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

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

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

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

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

### **Art. 28 -Distanze**

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

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

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

Nelle *zone C* di PRG, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00; la



norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.00.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 29 -Parcheggi**

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

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

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

Le volumetrie destinate a parcheggi in costruito sia di uso privato che collettivo, non sono computabili nel calcolo della volumetria ammissibile in applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria. Per la realizzazione di parcheggi sarà possibile ricorrere al potere di deroga alle presenti Norme, nei modi stabiliti dal successivo Art. 31.

#### **Art. 30 -Atti amministrativi per interventi sull'esistente**

Gli atti amministrativi che sovrintendono alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con riferimento alle leggi n. 10/77, 457/78, n.94/82, n.47/85, 662/96 sono i seguenti:

- a) nessun atto amministrativo (concessione, autorizzazione, comunicazione) è dovuto per gli interventi di *manutenzione ordinaria* di cui all'art. 31 della Legge n.457/78, a meno che non si tratti di edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1497/39 e n.1089/39;
- b) se non in contrasto con le norme vigenti, oltre che con le prescrizioni di PRG, sono subordinati alla sola Denuncia di Inizio Lavori i seguenti interventi:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a meno di norme regionali in materia;
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - opere interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti, né rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nella zona A (Centro storico), non modificano la destinazione d'uso.
  - impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- c) la concessione gratuita può essere ottenuta, oltre che per gli interventi suindicati, per gli interventi di *ristrutturazione edilizia* su edifici unifamiliari, anche nel caso in cui sia consentito un ampliamento in misura non superiore al 20% (art. 9 L. n.10/77);
- d) la concessione gratuita può essere ottenuta, altresì, per *opere in zona agricola*, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.75 n.153;
- e) la concessione parzialmente gratuita si può ottenere per tutti gli interventi di *ristrutturazione edilizia* che non comportino aumenti della superficie utile e mutamento della destinazione d'uso (art. 9 L. n.10/77);
- f) la concessione onerosa si determina per gli interventi di:
- risanamento conservativo e di ristrutturazione che comportano aumento delle superfici utili di calpestio e dei volumi, a meno che non siano regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - qualsiasi tipo, fra quelli compresi nell' art. 9 delle presenti Norme, che, comunque, comportino variazione della destinazione d'uso con opere edilizie a ciò preordinate;
- g) non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali; i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni

urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

**Art. 31 -Deroghe**

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

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

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

## **CAPO V -DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO**

### **Art. 32 -Decoro dell'ambiente**

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

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

### **Art. 33 -Tutela del verde**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 34 -Segnaletica ed arredo urbano**

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

## CAPO VI -PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

### **Art. 35 -Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege 64/74**

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

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

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

### **Art. 36 -Prescrizioni generali**

La richiesta di Concessione dovrà essere corredata da elaborati geologico-tecnici, aventi la funzione di analizzare e illustrare in dettaglio le condizioni di stabilità della zona su cui ricade l'opera e della relativa fascia di influenza.

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

In particolare, al fine di illustrare con valenza tecnica specifica le condizioni litostratigrafiche, idrogeologiche, geotecniche e di soggezione idraulica dei singoli siti, per ogni singolo intervento è prescritta l'esecuzione di uno studio finalizzato alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico parametrizzato del sito di interesse, su cui possono attendibilmente essere basate le valutazioni e determinazioni delle cautele progettuali necessarie.

Tale studio deve far parte integrante del progetto già in fase di richiesta della concessione edilizia.

Nei casi specificati nei successivi articoli è prescritto anche uno studio di compatibilità idraulica.

### **Art. 37 -Classificazione delle aree e prescrizioni attuative**

Sono state individuate nella "Carta della stabilità" del predetto "Studio geomorfologico":

- le zone stabili, nelle quali ricadono le aree in cui si sono riscontrate le condizioni geomorfologiche più favorevoli;
- le zone relativamente stabili, nelle quali ricadono aree a pericolosità geologica bassa;
- le zone a stabilità incerta, nelle quali sono comprese aree con situazioni rispondenti a condizioni di equilibrio in atto sufficienti, ma non sicuramente durevoli, o la cui evoluzione nel tempo non risulta agevolmente prevedibile su base geomorfologica;

- le zone potenzialmente instabili, nelle quali ricadono aree in atto esenti da dissesti del suolo o del sottosuolo, ma dove l'insorgere di dissesti è da ritenersi possibile;
- le aree dissestate o in dissesto, interessate da processi di degradazione e/o franosi recenti e quiescenti.
- Le aree storicamente esondate, interessate in passato da inondazioni e per le quali, in base a valutazioni geomorfologiche e ambientali, permane una bassa-moderata probabilità di inondazione.

#### **Art. 38 -Interventi in aree relativamente stabili**

In tali aree il progetto edilizio dovrà fare menzione specifica alla rilevanza e natura del problema geomorfologico, evidenziando le soluzioni adottate per fronteggiarlo, sulla base delle indagini di cui all'art. 36.

Nei casi in cui le incidenze geologiche pongono problemi non risolvibili per singolo intervento, ma risolvibili per aree, l'utilizzo è assoggettato alla predisposizione di specifici piani di dettaglio, che dovranno acquisire un parere di fattibilità geologica e geotecnica adeguatamente giustificato.

#### **Art. 39 -Interventi in aree a stabilità incerta**

Gli interventi previsti nelle zone AR3 di PRG, dovranno essere preceduti da Piani attuativi estesi all'intero perimetro indicato, per la necessaria verifica geologica e geotecnica di fattibilità della trasformazione.

In particolare vanno preliminarmente definiti Piani di recupero edilizio, urbanistico, geostatico e di adeguamento sismico basati su preventive determinazioni dei livelli di rischio.

Per singoli interventi in altre aree di PRG, lo studio di cui all'art.36 dovrà essere esteso all'intera fascia di influenza (pendio) del sito direttamente interessato dall'intervento. Dovranno essere esaminate le condizioni di stabilità dell'intera area di influenza, anche attraverso verifiche analitiche specifiche, in condizioni sismiche appropriate e con riferimento a geometrie reali dei pendii, ricostruite mediante rilievo topografico specifico.

Le condizioni di stabilità dovranno essere analizzate in assenza e in presenza dell'intervento, ivi compresi gli eventuali interventi integrativi stabilizzanti.

*Più in generale, per le aree a stabilità incerta, gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno scaturire da un preventivo studio geomorfologico, relativo ad un'area vasta ed omogenea, a norma dell'art. 13 della legge n.64/74 e dell'art. 11 della LR n. 7 del 27.4.98.*

#### **Art. 40 -Interventi in aree potenzialmente instabili**

Gli interventi di espansione edilizia o di ampliamento dell'edificato esistente sono vietati.

I singoli interventi previsti dal PRG solo in aree agricole, dovranno produrre un progetto atto a dimostrare l'adeguatezza delle soluzioni previste per determinare le necessarie e sufficienti condizioni di stabilità e sicurezza nel sito impegnato e nelle aree di influenza, e per non indurre, anche a lungo termine, instabilizzazioni nelle aree vicine o alterazioni delle condizioni di sicurezza.

Il progetto dovrà essere inoltrato, per il tramite del comune, ai vari enti di cui si rende necessario il parere ai sensi delle normative vigenti.

La Concessione edilizia è subordinata all'acquisizione preventiva dei nulla-osta richiesti.

Le aree urbanizzate vanno assoggettate a misure di salvaguardia basate su preventiva valutazione di rischio, secondo quanto concepito dalle direttive di applicazione del DL 180/98.

*Per tali aree l'edificazione è vietata*

#### **Art. 41 -Interventi in aree dissestate o in dissesto**

Le aree qui comprese sono inidonee a nuovi insediamenti o all'ampliamento di quelli esistenti.

Per le aree urbanizzate nelle quali il PRG non prevede possibili destinazioni di zona, devono essere attivate le procedure di valutazione di fattibilità tecnica ed economica di interventi di consolidamento e recupero, secondo quanto indicato al precedente articolo, e/o eventualmente quelle di delocalizzazione.

*Per tali aree l'edificazione è vietata*

#### **Art. 42 -Interventi in aree storicamente esondate**

Nelle aree classificate "storicamente esondate", relativamente ad eventuali singoli interventi in zona agricola, lo studio di cui all'art. 36, andrà completato con uno studio di compatibilità idraulica. Il progetto di intervento deve assumere in carico tutti gli accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre le condizioni di rischio.

Per quanto riguarda le aree ricadenti all'interno dei "Comparti di Recupero urbanistico" (Zona AR1) indicati nella Tav. P2, il previsto Piano di Recupero ex-lege 47/85, dovrà essere preceduto sia da uno studio geologico-tecnico che di compatibilità idraulica.

Le stesse aree dovranno essere assoggettate a misure di salvaguardia ai sensi del DL 180/98.

*Più in generale, per tutte le aree storicamente esondabili, valgono le prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 39 (assimilazione agli interventi in aree a stabilità incerta).*

#### **Art. 43 -Interventi in aree a carattere speciale**

In relazione alle condizioni di rischio stimato e alla inadeguatezza dei fattori di sicurezza, nell'area di *Siderno Superiore* (compreso il Centro storico), per come perimetrata nella Tav. P2, ogni intervento edilizio e urbanistico è da subordinare ad un "Piano di Recupero geostatico e sismico" che scaturisca da una analisi del rischio, basata su congrue valutazioni dei parametri di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione.

#### **Art. 44 -Salvaguardia del reticolo idrografico**

E' fatto divieto di determinare obliteratezioni o riduzioni di funzionalità del reticolo idrografico principale o secondario, naturale o artificiale, deputato al drenaggio superficiale delle acque ed al loro regolare deflusso e smaltimento.

Gli interventi consentiti nelle fasce latitanti dovranno, comunque, rispettare i limiti di ritiro imposti per legge, oltre a quelli minimi fissati nel PRG.

**Art. 45 -Utilizzo risorsa idrica**

E' vincolata ad autorizzazione specifica, da parte dell'Ente competente per territorio, l'apertura di qualsiasi pozzo per approvvigionamento idrico da falda. La realizzazione del pozzo e l'attività di prelievo di acqua per usi civili, agricoli, industriali, deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

I prelievi in aree urbanizzate o ad esse prossime sono vietati o, comunque, subordinati a specifica autorizzazione che imponga portate di sfruttamento compatibili con gli equilibri della falda e con gli equilibri del sottosuolo, nel quale non devono essere indotti problemi di subsidenza.

**Art. 46 -Spiaggia e sponde lacuali**

L'edificazione è vietata nella fascia di spiaggia e di retrospiaggia avente la larghezza di 70 m. dalla battigia.

L'edificazione è, altresì, vietata nella fascia spondale del lago artificiale, per una larghezza di 150 m. dal perimetro di massimo invaso.

**Art. 47 -Prescrizioni per gli strumenti esecutivi**

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ai fini del parere suddetto, dovranno rispettare quanto prescritto dall'art.11 della LR n.7 del 27.04.98. Gli stessi dovranno contenere la descrizione degli interventi tecnici ritenuti necessari in base ai risultati delle indagini geomorfologiche atti a dimostrare l'utilizzazione delle aree ai fini edilizi. In particolare fra le opere previste vanno comprese quelle necessarie alla sistemazione idraulica dei torrenti e dei compluvi ricadenti nelle aree interessate, nonché le opere di canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali nella rete idrografica esistente, ovvero nella rete comunale.



## **CAPO VII -NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 48 -Convenzioni e lottizzazioni**

Per gli strumenti urbanistici preventivi già approvati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione delle presenti Norme e non in contrasto con la zonizzazione di PRG, si confermano le destinazioni, gli indici, le prescrizioni ed i periodi di validità in essi contenuti. In caso di riconvenzionamento valgono le prescrizioni di cui alle presenti Norme. I Piani di lottizzazione o i Piani particolareggiati approvati dal Consiglio Comunale che richiedono lievi modifiche di adeguamento al PRG, debbono essere modificati e riapprovati con procedura d'urgenza.

### **Art. 49 -Possibili ampliamenti di lotti edificatori**

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

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

### **Art. 50 -Progetti presentati prima dell'adozione**

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

### **Art. 51 -Norme sugli esercizi commerciali**

Alcune disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali, con particolare riguardo per le quantità minime di spazi per parcheggi, sono inserite nelle presenti Norme (vedi art. 29) in applicazione dell'art. 13 della Legge n. 426/71 sulla disciplina del commercio.

L'insediamento di esercizi commerciali, ancorché stabilito dalle presenti Norme, nella forma di destinazione d'uso consentite per le diverse zone omogenee, è soggetto alle disposizioni regionali di "Programmazione della rete distributiva" di cui all'art. 6 del DL n.114/98.

### **Art. 52 Chioschi e manufatti simili su aree pubbliche**

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

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

Nelle zone F e G1, e nelle aree di pertinenza delle strade urbane, le attività commerciali ammesse sono limitate a quelle cui viene riconosciuta dall'Amministrazione comunale una stretta correlazione con lo specifico uso pubblico delle singole aree e tali, quindi, da

costituire supporto necessario per una migliore fruizione del servizio da parte della collettività.

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

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

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

L'installazione deve risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale ed i diritti dei terzi.

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

#### **Art. 53 -Norme di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano**

Salvo quanto stabilito al precedente Art. 50, a partire dalla data di adozione del Piano e nelle more della sua approvazione, vengono applicate le "Norme di salvaguardia" ai sensi delle Leggi n.1902/52, n.517/66 e n.1187/68, secondo le quali il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento che sia in contrasto con le presenti Norme.

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

#### **Art. 54 -Regime transitorio per gli edifici abusivi**

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

- a) nelle aree in cui il PRG si attua attraverso interventi diretti, la concessione è subordinata ad atto d'obbligo (debitamente trascritto e registrato) con il quale si vincola al servizio della costruzione il terreno di proprietà, fino ad una estensione massima desumibile dall'indice di PRG in base alla superficie realizzata;
- b) nelle aree in cui il PRG si attua attraverso interventi preventivi, la concessione è subordinata ad atto d'obbligo (debitamente trascritto e registrato) con il quale il richiedente si impegna ad aderire alla futura convenzione urbanistica dell'area d'intervento e, quindi, a concorrere agli oneri di urbanizzazione ove il contributo corrisposto risulti inferiore agli oneri pro-quota per come determinati dalla convenzione medesima;
- c) per le costruzioni oggetto di concessioni in sanatoria, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PRG; per quelle prive di destinazione d'uso in atto, le stesse devono essere fra quelle consentite dalle presenti Norme per la zona di PRG in cui le costruzioni ricadono;

d) gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso non residenziali, in atto alla data di adozione del PRG, potranno essere autorizzate solo nell'ambito di quelle consentite dalle presenti Norme per la zona di PRG in cui ricade la costruzione.

**Art. 55 -Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto**

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

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

**Art. 56 -Delimitazione del centro abitato**

L'Amministrazione al momento dell'adozione del Piano provvederà alla nuova delimitazione del Centro abitato; ciò al fine di provvedere con deliberazione della Giunta agli adempimenti di cui all'art. 4 del DPR 26.4.93 n. 147.