

COMUNE DI SCILLA

(Provincia di Reggio Calabria)

REGIONE CALABRIA

PARERI GEOMORFOLOGICI

Ufficio Provinciale Calabria

Visto : con r. n. non pari data e

N. Prot. *7526*

19 DIC. 2003

(Geom. Bruno ...)

(Geom. ... Scarfo)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO DI ADEGUAMENTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

AGG.

IL PROGETTISTA:

Ing. Ernesto MENSITIERI



CONSULENTI ESTERNI:

Arch. Sebastiano FOTIA

Arch. Francesca MENSITIERI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale Comunale a norma della vigente legislazione urbanistica disciplina tutto il territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettate alle leggi vigenti, a quanto viene disciplinato con la presente normativa, ed alle disposizioni dei regolamenti comunali.

Relativamente agli strumenti urbanistici attuativi già approvati o in corso di approvazione rimane valida la normativa del vigente P.R.G. o della variante già approvata.

1. In particolare viene confermato quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, riguardante l'attuale sottozona "C4" oggetto di lottizzazione convenzionata in itinere.
2. Trova altresì conferma la normativa relativa alla variante del vigente P.R.G. riguardante l'intervento di edilizia alberghiera in località – CASE NUOVE – approvata con DPRG n° 349 del 22/06/1998.
3. Analoga conferma riguarda le lottizzazioni approvate ed in corso di realizzazione, riferite a:
 - a) lottizzazione località BOCCATA (sotto fontana portelle);
 - b) lottizzazione località FONDACO SAN GAETANO.

Pertanto per la definizione della pratica di cui al punto 1 rimane valida la normativa del vigente Piano Regolatore.

Per l'attuazione degli interventi edificatori previsti ai punti 2 e 3 si farà riferimento a quanto prescritto dai rispettivi strumenti attuativi approvati.

Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME

Le norme di attuazione specificano ed integrano le previsioni urbanistiche rappresentate graficamente negli elaborati progettuali di zonizzazione, anche agli effetti di quanto, in materia di salvaguardia, è contenuto nella legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - DEROGHE

Le uniche deroghe ammesse al Piano Regolatore Generale Comunale, sono quelle previste all'art. 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nella osservanza delle procedure previste.

Art. 4 - VARIAZIONE D'USO

Qualsiasi variazione alla destinazione d'uso di fabbricati per intero o per parti di essi costituenti unità funzionale, sono soggette a rilascio di atto autorizzativo concessorio, anche se il cambio di destinazione non comporta opere edilizie.

Art. 5 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati tecnici e grafici:

- RELAZIONE GENERALE;
- AZZONAMENTO;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

In caso di non perfetta coincidenza cartografica o di non dettagliata corrispondenza fra tavole grafiche a scala diversa, fa sempre fede quella a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di difficoltà interpretativa il contenuto delle norme tecniche di attuazione è prevalente su quanto definito negli elaborati grafici.

Art. 6 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione contengono:

- i caratteri e le limitazioni di zona;
- i vincoli;
- gli elementi atti ad integrare il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 33 L.U.;
- le prescrizioni tecniche di natura urbanistica ed edilizia.

Art. 7 - ONERI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal Piano Regolatore Generale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

La possibilità concreta di trasformazione del suolo e degli edifici è conferita dalla presenza o dall'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di non esistenza delle opere urbanizzative di cui sopra i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia possono impegnarsi con apposito atto a realizzarla a propria cura e spese secondo le procedure tecniche ed amministrative da concordarsi con le autorità comunali, secondo le attuali disposizioni di legge.

Art. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.

Il Piano Regolatore Generale, si attua per mezzo di progetti specifici di settore e di strumenti operativi di coordinamento che l'amministrazione comunale ha facoltà di predisporre o di imporre ai privati; i suddetti strumenti definiscono e coordinano le operazioni attuative sia pubbliche che private.

Gli strumenti di attuazione debbono obbligatoriamente rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate nelle planimetrie e contenute nelle presenti norme.

L'esecuzione del Piano Regolatore Generale, come attività di trasformazione urbanistica, edilizia e di uso si realizza mediante l'uso di strumenti urbanistici preventivi previsti dalla legge, ovvero mediante concessione edilizia diretta:

A - nelle zone ed aree già edificate e di completamente edilizio;

B - su aree già dotate di urbanizzazione primaria o per le quali esiste l'impegno ad eseguirla.

E' comunque sempre consentita, attraverso autorizzazione edilizia diretta, l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria nonché di tutte quelle opere riconosciute necessarie per accertate esigenze di igiene e di incolumità pubblica.

Ai fini di gestione del Piano, l'Amministrazione Comunale, sulla base di specifica decisione del Consiglio Comunale, può affidare la fase attuativa a programmi generali di settore e a programmi pluriennali d'attuazione. Al fine di agevolare la formazione dei suddetti programmi l'Amministrazione Comunale può elaborare e fare propri con apposito atto amministrativo, strumenti di natura tecnico programmatica, operativa di coordinamento e specifica di settore o intersettoriale. Finalità di tali strumenti è definire e coordinare le attività di esecutività sia pubbliche che private.

I progetti specifici di settore costituiscono il principale strumento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, destinati a promuovere e coordinare, sotto il profilo delle opere infrastrutturali e delle attrezzature di servizio, gli interventi pubblici e privati di dimensioni vaste.

Gli strumenti di coordinamento operativo riguardano la sistemazione urbanistica di zone ed aree estese almeno ad una superficie d'intervento pari ad un appezzamento di terreno circondato da strade o da diversa destinazione di zona.

Per un più corretto inserimento nel contesto urbanistico ed edilizio di riferimento si dà facoltà di adeguare gli strumenti urbanistici esecutivi già approvati, attraverso progetto di variante, alle prescrizioni di zona, agli indici ed alle dotazioni di attrezzature e servizi (D.M. 02.04.1968 n. 1444) dettate dal Piano Regolatore Generale.

Art. 9 - STRUMENTI PROGRAMMATICI STRUTTURALI.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE. STRUMENTI DI ESECUTIVITA'

Sulla base di attribuzione al Piano Regolatore Generale di una funzione di promozione, regolazione e coordinamento, delle trasformazioni territoriali e urbane, nonché di quella di fondamentale strumento amministrativo e tecnico, con carattere di flessibilità, rinnovabilità ed adeguata precisazione, vengono indicati, all'interno di ogni conformazione di Piano Regolatore Generale Comunale, le seguenti classi di strumenti:

1) - Strumenti programmatici strutturali, i quali sono legati ai fondamentali processi di pianificazione, attraverso cui vengono definite e maturate le scelte; dal complesso coordinato di tali strumenti vengono supportate le previsioni di piano e gli scenari di assetto; per il territorio comunale interessato vengono individuati in:

- piano informativo ambientale;
- piano di controllo integrato ambientale-paesistico a scala locale;
- piano socio-economico;
- piani settoriali di interesse regionale;
- piani di area.

2) - Strumenti di attuazione con carattere programmatico amministrativo e programmatico tecnico, i quali sono legati a processi di organizzazione operativa e consistenti, su decisione dell'Amministrazione Comunale, in:

- programmi pluriennali di attuazione;
- programmi di riqualificazione e recupero territoriale e urbano;
- programmi settoriali di incentivazione e potenziamento delle attività produttive.

3) - Strumenti esecutivi, con carattere di strumentazione preventiva o di strumento diretto, d'iniziativa pubblica, privata o mista, e consistenti in:

- piani particolareggiati, con carattere normale o speciale;

- piani di recupero urbanistico, edilizio e di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, sulla base, anche, di Programmi integrati di intervento;
- piani di insediamenti produttivi;
- piani di rinnovo urbano;
- piani convenzionati di lottizzazione;
- piani per attività di interesse pubblico e collettivo (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive e ricreative);
- piani di comparto;
- concessione di trasformazione edilizia e/o di trasformazione urbanistica;
- autorizzazione edilizia e/o di trasformazione utilizzazione;
- concessione convenzionata;
- atto amministrativo funzionale alla realizzazione di progetti comunali esecutivi.

Gli strumenti programmatici elencati al punto 1) costituiscono il materiale di base di costruzione del Piano Regolatore Generale, ne giustificano le scelte e indicano la congruenza dei sistemi di regolazione del Piano Regolatore rispetto ai principi e alle disposizioni dettate da leggi statali e regionali e da strumentazioni urbanistiche sovraordinate alla scala comunale.

Gli strumenti con carattere attuativo o di esecutività, dovranno avere contenuti giuridici e tecnici, ed utilizzare procedure di formazione, adozione ed approvazione, conformemente a quanto stabilito da leggi e disposizioni statali e regionali.

I piani di comparto che potranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, o dalla stessa eventualmente imposti, sono finalizzati a garantire e/o restituire carattere di omogeneità a zone da assoggettare ad intervento unitario.

I piani per attività d'interesse pubblico e/o collettivo potranno essere concordati con l'amministrazione comunale e assoggettati a convenzionamento.

I progetti comunali esecutivi dovranno essere predisposti per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, e sono finalizzati alla riabilitazione utilizzazione di aree libere pubbliche, al restauro ed all'esercizio manutentivo di spazi o edifici pubblici, e su aree demaniali sulle quali il Comune concorda e/o acquisisce titolo all'intervento trasformativo o manutentivo.

I progetti comunali esecutivi vengono deliberati dal Consiglio Comunale. La concessione convenzionata è definita ai sensi della Legge 10/1977, ovvero sulla base di dispositivo di legge o normative riguardanti la materia.

CAP. II - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEI MODI DI INTERVENTO

Art. 10 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI. DESTINAZIONE D'USO

Per la tipizzazione delle aree sono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano per ciascuna i vincoli urbanistici cui sono assoggettate. L'allegato elenco riassuntivo ne raccoglie e ne coordina tutti gli elementi. E precisamente:

1. St Superficie territoriale

Per superficie territoriale, interessata dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).

2. Sf Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria risultante dalla superficie territoriale detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria.

Ai fini della quantificazione della superficie fondiaria – in tutte le zone con esclusione di quelle a destinazione agricola – è ammesso il cumulo delle superfici aventi destinazione omogenea di zona solo se contigue. Si considerano contigue anche le superfici intersecate da strade, ferrovie, infrastrutture pubbliche a rete, fossi o torrenti.

Per le zone agricole – sempre ai fini della quantificazione della superficie fondiaria, è consentito il cumulo delle superfici aventi analoga destinazione, anche se non contigue, purché siano nella stessa titolarità dello stesso richiedente, che dovrà risultare titolare di azienda agricola.

3. S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (L. 847/1964)

Comprende le seguenti aree:

- strade interne con funzione di distribuzione della circolazione interna ai lotti;
- strade ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario;
- spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento;
- parcheggi pubblici;
- spazi di verde e verde attrezzato di vicinato.

4. S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (L. 847/1964)

Comprende le seguenti aree:

- attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- aree da destinare al gioco ed allo sport;
- aree verdi di quartiere.

5. Superficie minima d'intervento

E' costituita dalla superficie minima, determinata zona per zona, dalle norme del P.R.G., come superficie d'intervento sia preventivo che diretto.

6. Rc Rapporto massimo di copertura

Costituisce in percentuale il rapporto tra superficie massima di copertura e superficie fondiaria.

7. Ift Indice di fabbricabilità territoriale (m^3/m^2).

Esprime in m^3 il volume massimo costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale. Il volume complessivo diviso per il volume capitario, esprime il numero di abitanti insediabili.

8. Iff Indice di fabbricabilità fondiaria (m^3/m^2)

Esprime in m^3 il volume massimo costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria.

9. Slp Superficie lorda complessiva di pavimento (m^2)

9.1 E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

9.2 Non vengono conteggiate nella slp:

9.2.1 Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;

9.2.2 Le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;

9.2.3 Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra;

9.2.4 Unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della slp residenziale;

9.2.5 Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso; vengono però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili ed agibili;

9.2.6 Le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 9.2.3, purché non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis, ed all'area di sedime incrementata del 25% della slp relativa ai piani oltre al quarto piano per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro.

9.2.7 Le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;

- 9.2.8 Le superfici dei piani attigui a terrazzi destinati a serra purché adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, chiuse da pareti vetrate fisse o asportabili stagionalmente purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo interessato;
- 9.2.9 In ogni caso i vani di cui ai precedenti punti 9.2.6, 9.2.7 e 9.2.8 dovranno risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal regolamento edilizio; per essi dovrà essere esplicitamente esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla presenza anche discontinua di persone. E' ammessa la realizzazione di servizi igienici nei piani di cui ai precedenti punti 9.2.6 e 9.2.7.
- 9.2.10 Le superfici relative alla realizzazione di rifugi antisismici, antibellici ed antiatomici.
- 9.3 Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati;
- 9.4 Non sono, inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.

10.Sm Superficie minima di intervento (m²)

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano Regolatore Generale.

11. Prescrizioni generali

11.1 Negli interventi di pianificazione esecutiva e a concessione edilizia semplice gli indici Ift ed Iff, vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità delle presenti norme.

11.2 I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.

12. Ut Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) e la superficie territoriale (St).

13. Uf Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile (Su) e la superficie fondiaria relativa (Sf).

14. Ute - Ufe Indice di utilizzazione territoriale e fondiaria esistente, quando il manufatto in oggetto è già edificato.

Rappresentano rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice di utilizzazione fondiaria calcolati su un lotto edificato: Ute=Su/St; Ufe=Su/Sf.

15. Superficie coperta

E' costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo, dotate di strutture di copertura o costituenti esse stesse copertura o riparo, compresi anche gli sbalzi tamponati.

16. Distanza minima che il fabbricato deve mantenere dal ciglio della strada che fronteggia ove prescritto

Viene regolamentata dal Nuovo Codice della Strada. Il P.R.G. può comunque fissare zona per zona, distanze che comunque non possono mai essere inferiori alle distanze fissate dal Nuovo Codice della Strada. In aree intensamente edificate e/o di completamento sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti.

17. Distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile espressa in metri

Nelle zone ove tale distanza non è prescritta può fabbricarsi in aderenza al confine, nel limite delle prescrizioni per zone sismiche della legge n.64 del 1974 e sempre che siano rispettate le minime distanze della lettera seguente.

18. Distanza minima tra i fabbricati espressa in metri

Tale distanza è normata attraverso il D.M. 02/04/1968 n. 1444, per le diverse Zone Territoriali Omogenee.

19. Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio

La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale sono computabili ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti. Tale rapporto è normato dal D.M. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

20. Altezza massima dell'edificio espressa in ml

L'altezza dell'edificio si misura a partire del marciapiede esistente o previsto, o in difetto, dal piano stradale, sino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, anche se costituito da attici, sottotetti e mansarde.

Nel caso di tetti a falde l'altezza si misura dalla quota di sistemazione di riferimento (marciapiede, strada, o, in mancanza quota naturale) fino al punto mediano della predetta falda.

Nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, la determinazione della quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora la strada o il terreno siano in pendenza e il fronte degli edifici sia disposto lungo la pendenza, l'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di ml. 15,00. Oltre i 15,00 ml. la misurazione avviene per tratte successive.

Nel caso di sistemazione del terreno a terrazzi, la misurazione dell'altezza avviene alla quota di sistemazione relativa ad ogni singolo terrazzo.

Indipendentemente dai limiti di altezza previsti per le varie zone dalle disposizioni urbanistiche in vigore, in ogni caso l'altezza degli edifici non può comunque superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici prospettano.

Tale prescrizione non si applica all'interno delle Z.T.O. di tipo A.

Ove non siano stabilite diverse prescrizioni per singole zone, in tutto il territorio del comune, qualunque sia la larghezza stradale prospiciente, possono essere raggiunte con le costruzioni, altezze non superiori a ml. 3,00.

A tale limite si può derogare solo se l'edificio sia previsto in modo conforme ad un piano di sistemazione urbanistica, esteso a tutta la zona di pertinenza, adottato dal Consiglio Comunale.

Per la determinazione delle altezze degli edifici, la larghezza delle vie, dei tronchi viari e delle piazze si calcola come segue:

- 1) in base alla larghezza effettiva per vie, per piazze e per slarghi a fronti paralleli;
- 2) in base alla media delle larghezze nel tratto stradale prospiciente l'edificio (tronco viario a fronti non paralleli), in tal caso le larghezze vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio aperto;
- 3) in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolare; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;
- 4) nel computo delle larghezze di una via non viene tenuto conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco o all'incrocio delle vie trasversali e relativi smussi e raccordi. Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui con diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza inferiore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulla proiezione a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a m 12,00. Nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura delle fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo il prolungamento a terra della linea delle fronti.

Al fine delle misurazioni, si considera margine della strada, la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che pedonali incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi (se transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, muri di sostegno, ed elementi simili di delimitazione e marginatura).

21. Numero massimo di piani fuori terra

Viene stabilito in rapporto alle massime altezze degli edifici, secondo misure e caratteristiche fissate dal regolamento edilizio comunale. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi eventuali mezzanini o soppalchi, sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso ed altezze non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti vigenti.

22 . HP - Altezza dei piani

E' data dalla differenza fra la quota di pavimento e quella del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate, il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente. Le altezze dei locali sono normate dal D.M. 5 luglio 1975.

23. HF – Altezza delle fronti

E' data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede e la quota di intradosso dell'ultimo solaio, ovvero dalla quota rispetto alla falda di tetto misurata nel punto mediano.

24. Volume edificabile

Per volume edificabile viene inteso, ai fini di applicazione degli indici di fabbricabilità, un volume derivante dal prodotto delle superfici lorde perimetrate da pareti relative ai singoli piani, moltiplicato per le altezze del piano.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria:

- i garages;
- i piani interrati o seminterrati non interessati ad utilizzazione di tipo produttivo o residenziale;
- le lavanderie o gli stenditoi realizzati sulle terrazze, nei sottotetti, nei cortili ed, in genere, negli spazi all'aperto disponibili;
- i ripostigli e cantine condominiali;
- i porticati di uso pubblico, collettivo o privato;
- i corpi scala, gli androni di ingresso ed i collegamenti meccanici verticali;
- i volumi di parti pertinenziali agli edifici quali box di ingresso, portinerie, box di custodia, gazebo e giardini di inverno;
- rifugi antisismici, antibellici ed antiatomici.

La pubblica amministrazione può con provvedimento motivato stabilire premi di cubatura nella misura massima del 30% della volumetria ammessa dagli indici di zona, al fine di incentivare attività produttive, commerciali e/o turistiche.

25. Volumi tecnici

Sono costituiti dai volumi tecnici derivanti da superfici destinate alle utilizzazioni indicate dalla circolare ministeriale (Ministero LL. PP.) n. 2474 del 31/1/1973.

26. Volume pro-capite

E' costituito dal volume assegnato, ai fini di dimensionamento o di verifica della capacità insediativa per ogni abitante o utente. Vengono stabilite le seguenti dotazioni:

- per residenza normale = 100 m³/abitante;
- per residenza stagionale = 150 m³/abitante;
- per residenza alberghiera = 100 m³/utente;
- per residenza collettiva = 50 m³/abitante.

27. Accessori - Pertinenze

Corpi accessori e pertinenze possono essere realizzati nei cortili e negli spazi aperti, quando le superfici disponibili sono inferiori alle superfici minime prescritte dal regolamento edilizio; in ogni caso la superficie interessata dal manufatto di tipo pertinenziale non può superare il 20% della superficie del cortile o dello spazio aperto, ed avere una altezza non superiore a ml 3,50.

28. Sottotetti

I locali sottotetto non destinati ad abitazione devono avere altezza media inferiore a ml 2,70.

I vani sottotetto aventi altezza media superiore a ml. 2,70, e superficie vetrata uguale o maggiore ad 1/8 della superficie del pavimento e con rispondenza ai requisiti igienico-ambientale per la utilizzazione alloggiativa, possono essere abitati.

La volumetria derivante da realizzazione di sottotetti abitabili in nuove costruzioni, nelle trasformazioni conservative per demolizione e ricostruzione e per realizzazione di tetto con copertura a falde su edifici con copertura originaria a terrazzo, rientra nel computo della volumetria in applicazione degli indici di zona.

Solo nel caso che la volumetria del sottotetto abitabile rientri nel 20% della volumetria complessiva, e non sia realizzata una unità abitativa a sé stante, ma un ampliamento dell'alloggio, o nei casi ove esigenze di natura sociale siano sottoposte alle decisioni della P. A. per una tolleranza massima fino al 30% del volume di origine, il volume relativo al sottotetto non rientra nel calcolo volumetrico derivante dall'applicazione degli indici di zona.

Non saranno comunque considerate praticabili né computabili ai fini del calcolo della superficie utile e della corrispondente volumetria, le superfici che presentano altezze inferiori a ml 2,20.

29. Soppalchi

In locali abitabili è ammessa la realizzazione di soppalchi alle seguenti condizioni:

- la parte a tutta altezza deve avere una cubatura di almeno 40 m³;
- il rapporto complessivo tra zona soppalcata e superfici di pavimento sottostante non deve essere superiore al 60%;
- l'altezza minima, sia al di sotto che al di sopra del soppalco, non deve essere inferiore a ml 2,20;
- debbono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali di abitabilità.

I soppalchi non possono costituire unità abitative a sé stanti.

30. Carico urbanistico

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio, dalle attività insediate o da insediare.

31. Utilizzazione degli indici edilizi

Gli indici edilizi possono essere utilizzati in un'area da essi disciplinata, sulla base delle condizioni concorrenti ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione.

32. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre indicata sia nei piani urbanistici di intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta e deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quelle previste dalla concessione. In caso di mutamento abusivo delle destinazioni d'uso saranno revocate le licenze d'uso e di abitabilità.

CAP. III - DESTINAZIONE DI USO

Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

Le destinazioni d'uso del territorio contenute nel presente strumento urbanistico sono delle seguenti specie:

1. DESTINAZIONI DI USO PRESCRITTE, che hanno carattere di inderogabilità;
2. DESTINAZIONI DI USO AMMESSE, che hanno carattere di possibilità;
3. DESTINAZIONI DI USO INDICATIVE, che hanno carattere di indicazione di larga massima per previsioni future, e suscettibili di ulteriori precisazioni;
4. DESTINAZIONI RELATIVE AD AREE DI RISERVA (aree strategiche di riserva).

Per le destinazioni di cui al punto 1, il P.R.G. agisce con tecniche pianificatorie di natura vincolistica, zonale e provvedimentale; nell'ambito delle destinazioni di cui al punto 2, sono ammesse proposte di intervento anche a cura di privati o di tipo pubblico-privato compatibili al regime vincolistico ed alle indicazioni di P.R.G.; le destinazioni di cui ai punti 3 e 4, si configurano come destinazioni indicative e per interventi rilevanti.

Art. 12 - AREE SOGGETTE A DESTINAZIONI D'USO "INDICATIVO" ED AREE DI RISERVA

Le aree soggette a destinazione di uso "indicativo" e le aree di "riserva" non potranno ricevere trasformazioni dall'uso attuale fintanto che non sarà stato deliberato il loro passaggio ad una destinazione d'uso "prescritta" o "ammessa".

Il Consiglio comunale ha piena facoltà di procedere alla deliberazione di passaggio da destinazioni "indicative" e di delimitare esattamente i contorni della zona.

E' facoltà del Consiglio comunale deliberare l'utilizzazione della zona di "riserva" quando si preveda, con un anticipo di due anni, che la disponibilità di aree nelle vicine zone ad identica destinazione d'uso stia per esaurirsi, ovvero sulla base di concrete proposte di realizzazione.

In base a dette deliberazioni le aree di riserva ricevono l'esatta delimitazione di perimetro in relazione alle esigenze e ai programmi del momento e la destinazione d'uso passa dalla classe della destinazione a carattere indicativo alla classe delle destinazioni a carattere prescritto.

I passaggi di categoria di destinazione, come descritto nei commi precedenti, dovranno essere considerati a tutti gli effetti come varianti allo strumento urbanistico generale e seguirne le specifiche modalità di approvazione.

Successivamente alla deliberazione di utilizzare un'area di riserva è facoltà del Consiglio Comunale di deliberare la formazione di nuove aree di riserva.

Tale deliberazione costituisce variante al piano e dovrà pertanto essere approvata a norma di legge.

Le aree a destinazione indicativa e le aree di riserva conservano il regime di suolo agricolo, fino all'approvazione della variante attraverso cui è perfezionato il passaggio ad aree prescritte o ammesse.

Art. 13 - FACOLTA' DEL COMUNE IN MERITO ALLA FORMAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI IN ZONE NON OBBLIGATE

Per tutte le aree per le quali l'esecuzione dello strumento urbanistico è consentito senza l'obbligatorietà di formazione di strumenti urbanistici esecutivi da parte della pubblica amministrazione, il Comune ha facoltà di negare la concessione a lottizzare o a costruire qualora dichiarati di formare l'inerente piano particolareggiato di esecuzione; la delibera relativa a tale decisione deve essere esecutiva prima della data di inoltro della succitata richiesta di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CAP. IV - DECORO ED ARREDO DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 14 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

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

E' facoltà del Sindaco ordinare tutte le opere necessarie alla finalità di cui all'articolo, a cure e spese dei proprietari interessati. Sarà cura del Comune predisporre progetti particolari riguardanti il riequilibrio formale ed il controllo del colore.

Art. 15 - TUTELA DEL VERDE

Le alberature esistenti debbono essere rigorosamente conservate e immediatamente ripristinate in caso di deperimento.

Qualsiasi tipo di riassetto, di riconversione vegetale o di abbattimento delle zone alberate dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco. In tutti i progetti per concessione ad edificare dovranno essere puntualmente rilevati gli elementi vegetali esistenti e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; la superficie di sedime dei fabbricati deve essere organizzata in modo da rispettare il verde esistente; in caso di abbattimento debbono essere indicate le modalità di ripristino e le specie vegetali sostitutive delle originali. In tutti i progetti per concessione dovrà essere incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle zone alberate, delle tipologie delle alberature, delle zone a prati e delle zone pavimentate, nonché delle recinzioni.

Per ogni lotto edificabile deve essere assicurata un'adeguata attrezzatura di verde di base e/o complementare; dov'è possibile, cioè nei lotti di nuova edificazione, deve essere assicurata una struttura minima di verde costituita da:

N. 2 essenze arboree per ogni 100 m² di superficie fondiaria;

N. 4 essenze arbustacee per ogni 100 m² di superficie fondiaria.

Per le zone pubbliche e per le zone d'interesse generale il verde ornamentale sarà programmato attraverso progetti specifici di sistemazione.

Art. 16 - SEGNALETICA ED ARREDO URBANO

Sia per le zone già edificate come per quelle di nuova edificazione la sistemazione di vie e piazze, nonché la definizione e l'ubicazione di elementi di segnaletica e di arredo urbano saranno organizzati attraverso progetti specifici d'intervento i quali saranno allegati ai progetti di utilizzazione edilizia.

TITOLO II - NORME PARTICOLARI

CAP. V - NORME SPECIFICHE

Art. 17 - INFRASTRUTTURE

In funzione delle loro caratteristiche le infrastrutture si distinguono in:

A - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA';

B - INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TECNOLOGICO.

Le predette categorie di infrastrutture sono a loro volta articolate in funzione di diversi livelli di utenza.

Art. 18 - INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITA' (Viabilità)

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

1. strade, nodi stradali e piazze;
2. zone di sosta e parcheggio;
3. fasce di rispetto.

Per le aree di cui ai punti 1 e 2 è imposto il vincolo assoluto di non edificabilità. Il Comune, adottando criteri tecnici stabiliti da una normativa particolare, può procedere al rilascio di concessioni specifiche nelle fasce di rispetto relative all'installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio alle strade medesime, facendo comunque obbligatoriamente ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario; resta inoltre l'obbligo di conservazione e rispetto del verde esistente e la eventuale integrazione di fasce di verde ornamentale alto a protezione e schermo visuale delle fasce 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, riveste però valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i particolari di dettaglio i quali verranno precisati all'atto di redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Art. 19 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Per la classifica della viabilità urbana ed extraurbana, per i procedimenti di declassificazione, per le fasce di rispetto fuori dai centri abitati, per la fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati, per le aree di servizio, gli attraversamenti ed i parcheggi in

generale, viene fatto riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 - SPAZI PUBBLICI PER PARCHEGGIO

Le zone di sosta e parcheggio comprendono le superfici destinate esclusivamente a parcheggio, nonché i parcheggi in costruito.

Relativamente ai diversi tipi di insediamento ed alle diverse forme di utenza gli spazi pubblici per il parcheggio vengono distinti in:

A. PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE, i quali a loro volta, possono configurarsi in:

- aree di parcheggio in sede propria o in sede stradale;
- autoparcheggi in struttura in elevazione o sottosuolo.

B. PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ZONE A CARATTERE PRODUTTIVO E TERZIARIO, a loro volta distinti in:

- parcheggi al servizio di aree commerciali, direzionali, industriali;
- parcheggi al servizio di impianti ed attrezzature pubbliche, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo.

Art. 21 - INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Le infrastrutture di livello tecnologico riguardano il sistema delle reti di utenza per gli insediamenti e comprendono:

A. RETI ED IMPIANTI DI ALIMENTAZIONE (fornitura acqua, fornitura energia elettrica, fornitura gas m., fornitura calore con impianto centralizzato a livello di unità di insediamento);

B. RETI ED IMPIANTO DI SCARICO (scarico liquami, scarico rifiuti solidi, scarico fumi);

C. RETI ED IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE E SPECIALI (reti telefoniche, reti di convogliamento e distribuzione di materiale postale, reti telegrafiche, reti radiotrasmittenti e teletrasmittenti, cabine e punti telefonici, reti semaforiche, orologi pubblici, reti di segnalazione in genere).

L'approvazione dei progetti relativi a tali categorie di opere dovrà essere definita secondo le procedure dettate dalle normative vigenti.

Art. 22 - ZONE DI ACQUA

Sono costituite dalle aree occupate dai corsi e specchi d'acqua e dalle aree demaniali e private ubicate lateralmente. Relativamente a tali zone il P.R.G., per le porzioni al di fuori del perimetro dell'edificio, prescrive fasce di rispetto per una profondità di 50 m, computate a partire dal ciglio di argine; all'interno di tali fasce è prescritto il vincolo di non edificabilità e l'obbligo di sistemazione idrogeologica estesa anche alle fasce immediatamente retrostanti preliminarmente a qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia. Fasce di rispetto la cui profondità è maggiore di 20 m sono appositamente indicate negli elaborati grafici del P.R.G.. Per la zona vincolata ai sensi della L. 431/1985, vige il sistema vincolistico dalla stessa legge prescritto.

Art. 23 - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Costituiscono zone a vincolo speciale:

- A. le zone di ampliamento di cimiteri e relative aree di rispetto;
- B. le zone per pubblica discarica (che saranno definite per ubicazione e dimensione dal Comune);
- C. le zone soggette a rimboschimento;
- D. le zone assoggettate a vincolo idrogeologico;
- E. le zone assoggettate a vincolo archeologico;
- F. fasce di rispetto degli elettrodotti;
- G. fasce di rispetto ai metanodotti.

All'interno delle predette fasce ed aree si fa obbligo delle seguenti precisazioni:

- per le aree ricadenti nelle zone di cui ai punti A, B, E, F, G è vietato qualsiasi tipo di edificazione;
- per le altre zone elencate, la concessione alla trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio di nulla osta da parte delle competenti autorità.

Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D.P.R. 753/80 relativamente alla fascia di m 30 dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia; l'interferenza delle opere di urbanizzazione con la linea ferroviaria dovrà essere autorizzata dalle F.S. L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori, dovrà essere richiesta preventivamente secondo quanto previsto dalle vigenti norme.

E' prescritta una fascia di inedificabilità di m 30 dal confine autostradale all'interno del perimetro del centro abitato; per quanto riguarda la zona delle gallerie dello svincolo (Cappuccini, Ieracari 1 e 2) si precisa che la fascia di terreno sovrastante risulta espropriata a favore dell'Anas mediante decreti prefettizi di esproprio.

I boschi, compresi quelli degradati, essendo necessari per la difesa idrogeologica oltre che per altre funzioni primarie, dovranno essere tutelati sotto l'aspetto ambientale ed ecologico (L. 490/1999 che recepisce la L. 1497/39, la L. 431/85 e la L.R. 23/90); dovranno essere preservati da qualsiasi alterazione, salvo eccezionale deroga, per l'esecuzione di interventi indispensabili e per i quali non esista criterio di minimo danno ambientale, da sottoporre ad approvazione dell'autorità forestale. Le aree boscate, pur danneggiate da incendi non possono mutare la loro destinazione d'uso. Nelle aree assoggettate al vincolo idrogeologico con scarsa o moderata pericolosità geologia, in caso di intervento edilizio, gli sbancamenti di terreno sono subordinati al rilascio del nulla osta da parte dell'autorità forestale. Le aree boschive o forestali a monte della S.S. 183 (area inclusa nel Parco Nazionale d'Aspromonte) per la loro valenza ambientale ed ecologica, dovranno essere tutelate.

Art. 24 - PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 E DELLA L. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PIANI DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA E DI CONTROLLO FORMALE

Ai fini dell'applicazione della legge n. 457 del 5 agosto 1978, vengono definiti perimetri di zona.

All'interno delle singole zone saranno, con atto amministrativo specifico, definiti i perimetri all'interno dei quali verranno precisati i procedimenti di recupero edilizio ed elaborati "i piani di recupero" previsti dalla sopradescritta legge.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 29 della L. 47/1985, vengono perimetrare le zone esigenti interventi di recupero urbanistico ed indicate come zone di "recupero e riequilibrio urbanistico".

Al fine di predisposizione di piani di riqualificazione paesistica, piani del verde comunale e piani di abbellimento formale e di rafforzamento dell'immagine territoriale ed urbana, è facoltà dell'Amministrazione utilizzare i perimetri proposti a tale scopo dal P.R.G.; la perimetrazione di tale tipo riveste carattere indicativo.

CAP. VI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 25 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello sovracomunale, regionale e statale, attraverso adeguate misure di salvaguardia, tutela le condizioni ambientali ed i valori culturali del territorio, curandone lo sviluppo, l'utilizzazione sociale e la valorizzazione delle risorse.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è assoggettato alle misure di salvaguardia predisposte.

Art. 26 - CONCETTO DI AMBITO TERRITORIALE

Per ambito territoriale viene intesa un'area organica capace di agevolare l'organizzazione di diverse destinazioni d'uso, rese solidali da una finalità comune di assetto.

Art. 27 - ELEMENTI COMPONENTI L'AMBITO. CONCETTO DI CLASSE DESTINATIVA E DI SISTEMA SOLIDALE DI DESTINAZIONE. CATEGORIE E SISTEMI DA TUTELARE.

Gli elementi componenti l'ambito territoriale sono costituiti da:

1. gli insiemi di condizioni di natura ambientale, ecologica e paesistica;
2. i sistemi fisici di conformazione territoriale;
3. i sistemi fisici costituenti risorse primarie e tutte le componenti esigenti tutela, così come previsto dalla legge 1497/39, dalla L. 1089/39, dalla L. 431/1985 e dalla L. regionale 23/1990 (Regione Calabria).

Si definisce classe destinativa, un raggruppamento di tipi territoriali e di aree cui le funzioni e le attività vengono riferite, con carattere di omogeneità fisica e/o strutturale. All'interno delle classi destinate trovano logica configurazione le componenti territoriali elencate dalla L.R. 23/1990, e successive modifiche ed integrazioni.

Per sistema solidale di destinazione si intende un raggruppamento organizzato di destinazioni eterogenee, attraverso la cui composizione ed il cui funzionamento è possibile determinare il livello di antropizzazione dell'ambito territoriale di appartenenza.

Per categoria o sistema da tutelare, viene inteso, l'oggetto territoriale, l'area, il complesso di valori e la risorsa cui per legge è riferito il dispositivo di tutela, salvaguardia o protezione.

Art. 28 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Fuori dal perimetro dei centri abitati, e per le zone agricole o assimilabili, qualsiasi costruzione ed opera è vietata per una fascia di 300 m dalla riva del mare, dei laghi e degli invasi naturali o artificiali. Sono consentiti solo accessi pedonali che non comportino alterazioni del suolo, ma siano formati da sentieri su terra.

Nelle zone esterne al perimetro dell'ambito urbano, qualsiasi costruzione è vietata lungo il corso dei torrenti per una profondità di 50 m dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Per l'intervallo da 50 a 150 m dal confine esterno dell'area golenale, sono ammessi insediamenti residenziali, a bassa densità, con un indice di addensamento di abitanti, non superiore a 50 Ab/Ha; per l'intervallo da 150 a 300 m, dal confine esterno dell'area golenale, sono ammessi insediamenti residenziali, con un indice di addensamento di abitanti, non superiore a 100 Ab/Ha; nella fascia dei 50 m dal confine esterno dell'area golenale, sono consentiti lavori di piantumazione vegetale, integrazione vegetazionale, nonché passaggi pedonali e viabilità secondaria ed adeguatamente integrata alle caratteristiche di paesaggio.

Nel caso di disposizioni legislative di tipo regionale o nazionale che imponessero maggiori distanze ed un regime vincolistico più rigoroso, queste vanno intese integralmente immediatamente esecutive (L. 1497/1939 - L. 431/1985 L.R. 23/1990). Lungo il corso dei canali artificiali, è vietata qualsiasi costruzione per una profondità di 50 m misurata dal bordo del canale stesso.

Per le abitazioni esistenti entro le fasce di rispetto sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e consolidamento.

Nel caso di disposizioni legislative e normative nazionali o regionali che nel futuro impongano vincoli e criteri di tutela diversi, questi si intendono immediatamente operativi.

Art. 29 - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE

I sistemi boschivi, le aree a prato e pascolo e le aree di vegetazione spontanea tipica del paesaggio mediterraneo, assolvono a funzioni di difesa idrogeologica, di rigenerazione e rinnovo del patrimonio forestale, di mantenimento della biocenosi e di equilibrio dello stato microclimatico; per tali ragioni le suddette aree vengono tutelate sia sotto il profilo ambientale, sia sotto quello ecologico.

Al fine della tutela vengono imposte le seguenti prescrizioni:

1. è vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto vegetazionale ed erboso, e ad abbattimento di alberature, salvo che per le attività produttive regolamentate dalle competenti autorità, o a lavori di diradamento effettuate e/o regolamentate dalle competenti autorità forestali;
2. è vietata l'apertura di strade carrabili, ad esclusione di quelle con funzione di servizio alla manutenzione del bosco e all'esercizio delle attività produttive;
3. è vietato immettere nelle aree sopra descritte acque di scarico non depurate totalmente;
4. qualsiasi costruzione che non sia strettamente funzionale alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né all'esterno di esse per una fascia di almeno 50 m lungo il perimetro;
5. la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate; essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista alcuna alternativa all'esterno delle aree boscate. Per la realizzazione delle reti suddette, quando non esiste alternativa di posizionamento, va applicato il criterio di minimo

- danno ambientale, e gli allineamenti e le modalità di ubicazione, dovranno tener conto di strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce preesistenti;
6. le aree boscate danneggiate da incendi non mutano la loro destinazione d'uso e per esse è di conseguenza vietata qualsiasi trasformazione; è vietato in assoluto compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori dei rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione.

Art. 30 - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO E DEL VERDE

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo deve avvenire attraverso concessioni e/o autorizzazioni di ristrutturazione agricola che colleghino le trasformazioni dell'ambiente alla ristrutturazione della produzione agricola.

E' vietato in assenza dei predetti atti concessori o autorizzativi, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento o di demolizione o di alterazione dei corsi d'acqua di irrigazione e canalette di scolo, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per le coltivazioni. E' assolutamente vietato l'abbattimento di alberature ed essenze arbustive lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

La manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree verdi compete obbligatoriamente ai proprietari delle aree e degli appezzamenti; così pure agli stessi compete la sostituzione degli elementi abbattuti da eventi naturali, o decadenti per vetustà, nonché la cura di esemplari ammalati.

Art. 31 - DIFESA E PREVENZIONE DAI FENOMENI DI INQUINAMENTO IDRICO

A corredo del progetto e della domanda di concessione e/o autorizzazione di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono essere esposte:

- a) le indicazioni quantitative e qualitative degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso edilizio, di cui viene richiesta la concessione o l'autorizzazione a costruire e/o trasformare urbanisticamente, con la dichiarazione dei valori medi, delle punte massime e, qualora ciò possa essere significativo dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- b) indicazione progettuale dei sistemi di depurazione, - ove ciò sia puntualmente richiesto dal Piano Regolatore Generale Comunale -, delle modalità di trattamento e delle caratteristiche richieste alle acque trattate;
- c) tutte le indicazioni di cui ai precedenti punti a) e b), dovranno essere conformi alle disposizioni della legge 319/1976, al D.L. n. 449, alle successive modificazioni ed integrazioni della stessa legge ed alle normative regionali.

L'immissione diretta degli scarichi nella rete fognante è consentita solo per i fabbricati ed i complessi di tipo esclusivamente residenziali e/o con utilizzazioni che non comportano produzione di materiali residui inquinanti; l'immissione diretta degli scarichi nella rete fognante è comunque ammessa purché la quantità degli scarichi immessa ed il tasso di materie inquinanti siano contenute all'interno della soglia stabilita per legge e che, in particolare, le quantità siano compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità funzionale complessiva del sistema urbano di depurazione.

Ai fini dell'ispezione e dell'eventuale prelievo di verifica, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta, deve essere predisposto un idoneo pozzetto di ispezione.

Nelle autorizzazioni rilasciate debbono essere indicati i principali dati tecnici relativi alle quantità ed alle qualità degli scarichi liquidi; qualsiasi variazione sia quantitativa che qualitativa dovrà essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti punti, sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso.

Gli scarichi terminali degli impianti di depurazione debbono avere caratteristiche igieniche di massima sicurezza, ed utilizzare modalità di immissione nei torrenti e/o nelle acque marine o lacustri, tali da garantire la tollerabilità o l'assorbimento di effetti inquinanti minori.

Ove possibile, sono da privilegiare impianti di depurazione che permettono il riutilizzo delle acque trattate ai fini irrigui.

Art. 32 - DIFESA E PREVENZIONE DAI FENOMENI DI INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Nel caso di realizzazione di manufatti che comportino attività tali da produrre potenzialmente effetti di inquinamento atmosferico, la richiesta di concessione e/o autorizzazione deve contenere:

- le indicazioni quantitative e qualitative dei prodotti inquinanti;
- le indicazioni progettuali dei sistemi di depurazione, comprese le modalità di eliminazione delle acque di lavaggio e del materiale residuo di filtro.

Tutti gli oneri, compresi gli oneri aggiuntivi di pretrattamento ed immissione nella rete fognante e negli impianti di depurazione delle acque di lavaggio, sono a totale carico del richiedente, fatto salvo l'obbligo di onerosità ai sensi della L. 10/1977.

Nelle autorizzazioni rilasciate debbono essere menzionati i principali dati tecnici, le caratteristiche quantitative ed i requisiti qualitativi. Qualsiasi variazione va assoggettata ad ulteriore autorizzazione.

Art. 33 - DISCARICHE

Sulla base dei dispositivi e delle norme regionali l'Amministrazione comunale predispone una o più aree su cui autorizzare l'esercizio di discarica ovvero indica se ci sono soluzioni di tipo compatibile. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi che rientrano in quelle categorie di materiali obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata. La decisione di apertura di una discarica deve essere supportata da analisi specialistiche di natura geologica ed idrogeologica, nonché da tutte le elaborazioni tecniche e progettuali indicati dalle leggi e dalle normative vigenti in materia. Il piano di scarico deve essere comprensivo di tutto il materiale documentativo, nonché di uno studio finalizzato alla misurazione e valutazione dell'impatto ambientale e paesistico, nonché l'indicazione dei rimedi finalizzati a minimizzare gli effetti negativi.

L'area delle pubbliche discariche deve essere adeguatamente recintata e distinta da cartelli in numero e posizioni tali da rendere chiara la segnalazione.

Tra i documenti e gli atti tecnici allegati al piano di scarico, deve essere contenuto il progetto specifico di sistemazione finale del terreno, finalizzato alla ricomposizione fisica e

paesistica della zona occupata dalla discarica stessa; il progetto di sistemazione finale del terreno, deve rispettare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, completo delle indicazioni di messa in pristino di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazione vegetale e di quanto altro occorrente per garantire una accelerata ricostruzione geologica e pedologica, attraverso la utilizzazione di essenze erbose, arbustive e floreali locali.

Art. 34 - SOTTOSUOLO, CAVE.

L'utilizzazione del sottosuolo per serbatoi, vasche di raccolta delle acque, impianti tecnici, canalizzazioni, cantine, ripostigli, garages o servizi tecnici, è subordinata a semplice autorizzazione sindacale. I volumi relativi a tali tipi di utilizzazione non rientrano nel computo delle volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi prescritti per le varie zone dalle norme tecniche di attuazione.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o la continuazione di esercizio oltre un anno di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale per quelle, già in corso di sfruttamento è assoggettata alle indicazioni del P.R.G. ed alle disposizioni in materia dettate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Le cave già utilizzate vanno soggette ad attività di ripristino.

Il Concessionario è obbligato:

- a rimuovere con tecniche adatte il substrato pedologico originario, e conservarlo stipato in strati successivi per riposizionarlo progressivamente sulle zone di cava dismesse;
- a ripristinare il manto vegetazionale, con piantumazione e messa a dimora di essenza arboree, arbustive, opportunamente dislocate sui terreni rimodellati.

Art. 35 - COMPONENTI TERRITORIALI ASSOGGETTATE A MISURE MINIME DI SALVAGUARDIA

Le componenti territoriali assoggettate a misure minime di salvaguardia sono quelle riscontrabili nell'ambito del territorio comunale interessato e riportate in elenco all'art. 6 della legge regionale - Regione Calabria - n. 23 del 12.4.1990, e successive modifiche, integrazioni ed adeguamenti a dispositivi dettati da leggi e provvedimenti statali.

Le misure minime di salvaguardia sono quelle prescritte all'art. 7 della Legge regionale n. 23. Tali misure vigono fino alla approvazione del Piano Regolatore Generale.

Per le porzioni di territorio ricadenti negli areali, - così come classificati nel Piano integrato paesistico ambientale, il quale costituisce componente specifica del Piano Regolatore Generale Comunale -, valgono gli indirizzi normativi contenuti nel predetto piano, - che si espongono nell'art. 93 delle predette norme -, e che costituiscono norme di integrazione alla norma attuativa di zona.

TITOLO III - NORME ESECUTIVE

CAP. VII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 36 - CLASSIFICA IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, sulla base di quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, l'intero territorio comunale è distinto secondo le seguenti zone territoriali omogenee:

- zone territoriali omogenee di tipo A: sono costituite dalle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- zone territoriali omogenee di tipo B: sono considerate tali le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona nelle quali la densità territoriale sia superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- zone territoriali omogenee di tipo C: sono costituite da parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità atte ad essere classificate come zone B;
- zone territoriali omogenee di tipo D: sono classificate come tali le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, o ad essi assimilati, direzionali, commerciali, alberghieri;
- zone territoriali omogenee di tipo E: sono costituite dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C;
- zone territoriali omogenee di tipo F: sono considerate tali le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e/o collettivo, soggette ad interventi di tipo pubblico e/o privato.

La classifica in zone territoriali omogenee costituisce un documento di riferimento obbligatorio relativamente ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e relativamente ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

TITOLO IV - MODI DI INTERVENTO

CAP. VIII - INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 37 - MANUTENZIONE ORDINARIA (R. A.)

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e/o idoneizzare gli impianti tecnologici esistenti.

Per edifici di tipo industriale, commerciale e artigianale costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione e/o rinnovo degli impianti tecnologici.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 38 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (R. B.)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per adeguare o innovare parti anche strutturali degradate e/o inefficienti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e le unità abitative e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso. La superficie utile di ogni unità immobiliare può subire un aumento non superiore al 20% della superficie utile originaria, sempre che sia contenuta entro il volume preesistente e che sia realizzata osservando i dispositivo del Regolamento Edilizio Comunale.

Per edifici di tipo industriale, commerciale ed artigianale, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire gli impianti e le opere finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento di volumetria utile, di superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 39 - RESTAURO ORGANICO (R. C.)

Sono interessati da tale tipo di intervento immobili ed unità fondiari che hanno assunto particolare importanza nel contesto urbano e territoriale e che sono tutelati ai sensi della legge 1089/1939.

Gli interventi di restauro organico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, rispettando il carattere tipologico, formale e costruttivo e rendendo possibile un uso adeguato sulle basi delle funzioni assegnate dal P.R.G..

Art. 40 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R. D.)

Sono interessate da tale tipo di intervento le unità fondiari che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, sono valutabili come elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio urbano ed agrario, sia per il carattere architettonico formale sia per il carattere tipologico.

Art. 41 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (R. E.)

Gli interventi di tale tipo riguardano le unità, fondiari che presentano elementi o porzioni sia interni che esterni, di particolare valore formale ed ancora ben conservati nel loro assetto e nella loro configurazione di origine. Il tipo di intervento deve riguardare la valorizzazione delle parti di valore come sopra descritto nonché la unitarietà dell'intervento complessivo.

Art. 42 - RISTRUTTURAZIONE SENZA INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE (R. F.)

Tali interventi sono finalizzati a trasformare gli organismi edilizi e le relative aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un manufatto edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne. Le opere relative a tali tipi di intervento sono finalizzate al recupero degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Esse comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

E' prescritto il mantenimento della superficie utile originaria.

Art. 43 - RISTRUTTURAZIONE CON INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE PER INSERIMENTO DI SERVIZI IGIENICI ED IMPIANTI TECNICI (R. G.)

Attraverso tale intervento la superficie utile esistente è incrementabile sia per la realizzazione di impianti tecnici sia per la realizzazione di un nuovo locale per bagno per ogni alloggio. Gli incrementi previsti debbono essere di dotazione di ogni alloggio esistente e non servire a costituire unità immobiliari a sé stanti.

Art. 44 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO CON INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE COMPRESA ENTRO IL 30% DELLA SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA PREESISTENTE (R. H.)

Attraverso tale tipo di intervento è previsto un recupero mediante ampliamento e sopraelevazione contenuto entro il 30% della superficie utile preesistente per volumi tecnici, adeguamento igienico e miglioramento abitativo su edifici di tipo unifamiliare.

Art. 45 - RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO CON INCREMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE PER CREAZIONE DI GARAGE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (R. I.)

Tale tipo di intervento è regolamentato sulla base degli attuali dispositivo della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, ove ricorrano condizioni di compatibilità previste da altre leggi, in particolare della legge 64/74 e successive modifiche ed

integrazioni relativamente alla compatibilità dell'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza stradale.

Art. 46 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (R. L.)

E' possibile la variazione di destinazione d'uso di parte della superficie utile secondo i tipi e le proporzioni dimensionali ammesse per la zona così come normate dal P.R.G., e nell'ambito delle condizioni di compatibilità prescritte per la stessa zona urbanistica.

Art. 47 - INTERVENTI DI RECUPERO DI TESSUTI URBANI E MANUFATTI EDILIZI SINGOLI CON CARATTERE URBANISTICAMENTE E/O TIPOLOGICAMENTE CONSOLIDATO (R. M.)

Vengono definiti in tal modo elementi edilizi singoli o porzioni urbane con carattere di unitarietà urbanistica (tessuto edilizio, allineamento, manufatti edilizi raggruppati o isolati cui viene riconosciuto singolare carattere tipologico).

In tale situazione le unità urbanistiche ed edilizie come sopra definite vengono considerate stabilizzate.

Per esse sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, recupero conservativo, ristrutturazione interna anche - ove possibile - con aumento di superfici utili a servizio delle singole unità abitative, senza possibilità di aumento delle stesse unità alloggiative e senza aumento del volume preesistente.

CAP. IX - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 48 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON IL RISPETTO DEGLI INDICI DI ZONA (N.1)

Gli interventi di tale tipo comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo organismo edilizio rispettando gli indici ed i parametri di zona. L'intervento riguarda manufatti isolati rispetto al contesto urbanistico.

Art. 49 - TRASFORMAZIONE CONSERVATIVA ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN AMBITO URBANISTICO (ISOLATO ED ALLINEAMENTO) ESIGENTE UNITARIETA' E/O IN CONDIZIONE DI PROFILO REGOLATORE ESIGENTE UNITARIETA' O RICOMPOSIZIONE (N.2)

Tale tipo di intervento è ammesso quando viene proposto un intervento di un edificio o di un raggruppamento di edifici facenti parte di una unità urbanistica definita (isolato o allineamento consolidato), ogni qualvolta venga documentata ed accertata la esigenza di mantenimento dell'unitarietà dell'isolato e dell'allineamento preesistente e/o l'adeguamento al profilo regolatore preesistente o di previsione. Sotto tale profilo è ammesso un incremento di volume che, se rientrando negli indici e nei parametri zonalmente prescritti dal P.R.G., può essere destinato secondo le utilizzazioni ammesse per la zona.

Nel caso che l'eventuale aumento volumetrico non rientri negli indici e nei parametri di zona, il volume in eccesso deve essere destinato a garage interno all'edificio, e/o a volume tecnico e/o a spazio accessorio a diretto servizio della residenza senza utilizzazione abitativa.

Nel caso di organismo abitativo di tipo unifamiliare (singolo o tipologia a schiera), può essere utilizzata a fini abitativi un'aliquota di volumetria compresa entro il 20% della volumetria preesistente, come aumento ammesso.

Esclusivamente nel caso di comprovata necessità di realizzare una unità alloggiativa come prima casa, l'intera volumetria può essere utilizzata ai fini residenziali.

Gli interventi sopra descritti sono ammessi a condizione che risultino compatibili con le altre disposizioni di legge, normative e regolamentari vigenti in materia edilizia.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, al fine di garantire le soluzioni di unitarietà urbanistica ed edilizia, stabilire misure e criteri finalizzati a definire soluzioni unitarie, integrative o alternative nel caso di incompatibilità agli interventi.

Art. 50 - COSTRUZIONE DI NUOVO IMPIANTO IN LOTTI LIBERI (N.3)

Gli interventi di edificazione in lotti liberi debbono avvenire nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona in lotti liberi edificabili.

Art. 51 - COSTRUZIONE DI NUOVO IMPIANTO IN LOTTO INTERCLUSO IN UNITA' URBANISTICA DEFINITA COME UNITARIA (ISOLATO E/O ALLINEAMENTO PREESISTENTE) O IN PRESENZA DI PROFILO REGOLATORE ESISTENTE O IN PROGETTO (N.4)

Per tale tipo di intervento vale normativamente quanto prescritto al precedente articolo 49.

CAP. X - USI URBANI

Art. 52 - USI URBANI. GENERALITA'

Gli usi urbani riguardano gli interventi e le opere ricadenti all'interno della perimetrazione urbana ed interessanti le zone territoriali omogenee di tipo A, di tipo B, di tipo C ed eventuali altre zone.

Art. 53 - ABITAZIONI (M.1)

Negli edifici di abitazione sono compresi gli spazi di residenza vera e propria, gli spazi privati di servizio (pertinenze), gli spazi condominiali di servizio, le autorimesse a diretto servizio degli spazi residenziali; è ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste, e nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

Non vengono conteggiati ai fini del calcolo della cubatura derivante dall'applicazione degli indici di zona prescritti dal Piano Regolatore Generale Comunale:

- gli spazi privati di servizio (pertinenze);
- i volumi tecnici;

- gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, giochi bambini, lavanderie condominiali);
- le autorimesse a diretto servizio degli spazi residenziali e delle attività presenti nell'edificio.

Art. 54 - USI RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO E PARA-ALBERGHIERO (M.2)

Le attività di tale tipo sono comprese in specifici edifici e riguardano utilizzazioni quali alberghi, locande, pensioni, residence. Gli spazi interessati sono quelli relativi alle parti ricettive specifiche, alle parti di servizio, agli spazi di soggiorno e ritrovo.

Per tali interventi è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 40 m²/100 m² di superficie utile, se gli interventi ricadono in zone territoriali omogenee di espansione.

Per gli interventi alberghieri ricadenti in Z.T.O. di tipo A, qualora non sia possibile rispettare le prescrizioni e le normative attuali di edilizia sismica, al fine di determinazione dell'altezza, ed in presenza di altezze ammissibili per le zone di tipo A, secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444, le concessioni vengono rilasciate una volta ottenuta la deroga, da parte dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici. La deroga richiesta dovrà essere motivata da ragioni di impossibilità di realizzazione di unità funzionale minima alberghiera e la capacità di resistenza sismica dovrà essere garantita da particolari sistemi costruttivi antisismici assentiti dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici sopra citato.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura anche superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio anche come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 55 - ABITAZIONI COLLETTIVE (M.3)

Sono compresi in tale tipo convitti, collegi, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria derivante dall'applicazione degli indici urbanistici di zona:

- i volumi tecnici;
- le lavanderie;
- le autorimesse.

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio: ,

- 40 m²/100 m² di superficie utile per interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di espansione.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura anche superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 56 - ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO RIENTRANTI NELLE TIPOLOGIE INDICATE DALLA L. 426/1971 (M.4)

Le attività commerciali al dettaglio debbono essere integrate ad altri usi, come quello residenziale (M.1), quello ricettivo (M.2) e quello di tipo terziario (M.11).

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 60 m²/100 m² di superficie utile per interventi da realizzare in zone di espansione con destinazione specifica.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati.

Art. 57 - ATTIVITA' COMMERCIALI COMPLEMENTARI (M.5)

Comprendono attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi. E' ammessa una dotazione alloggiativa per la direzione ed il personale di custodia per una superficie utile complessiva pari a 160 m², sempreché la superficie di intervento sia uguale o superiore a 1.500 m².

Per tale tipo di intervento è prescritta la seguente dotazione di parcheggio:
- 60 m²/100 m² di superficie utile per interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di espansione.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura anche superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio anche come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 58 - CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI (M.6)

Rientrano in interventi di tale tipo le attività commerciali relativi a prodotti di largo consumo e di tipo raro.

Sono comprese sia le superfici di vendita, sia quelle di magazzino e servizio, sia i locali per attività promozionali ed espositive ed attività varie di tipo terziario-direzionale (agenzie, sportelli bancari, uffici postali); sono comprese, altresì, i locali mensa, i locali per servizi generali ed i servizi tecnici.

La superficie minima d'intervento è di 3.000 m².

E' prescritta una dotazione di parcheggio nella misura di 120 m²/100 m² di superficie utile.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

E' ammessa una dotazione alloggiativa per personale direttivo e di custodia non superiore complessivamente a 160 metri quadrati.

Tale tipo di intervento non è ammesso nelle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B. Vengono fatte salve le preesistenze.

Art. 59 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO (M.7)

Rientrano in tale tipo di intervento magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto e le relative attrezzature di ufficio, mense ed altri servizi.

Le attività commerciali di tale tipo non sono ammesse all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo A e B.

La superficie minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 m².

E' ammessa una dotazione alloggiativa per la direzione ed il personale di custodia non superiore complessivamente a 160 m² di superficie utile. E' prescritta una dotazione di parcheggio di 120 m²/100 m² di superficie utile.

Art. 60 - ESPOSIZIONI, MOSTRE, FIERE (M.8)

Rientrano in tale tipo di intervento gli insediamenti destinati ad attività espositive, fieristiche e mostre ed attività similari, sia al coperto che esterni e relative attrezzature direzionali, servizi generali e servizi igienici.

La superficie minima d'intervento è fissato in 20.000 m² su aree esterne, di 5.000 m² in aree territoriali omogenee di tipo A e di tipo B.

Possono essere utilizzate per tali attività le coperture di grandi sistemi di parcheggio in costruito.

La dotazione di parcheggio prescritta per tale tipo d'insediamento è di 40 m²/100 m² di superficie utile.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 61 - PUBBLICI ESERCIZI (M.9)

Rientrano nei pubblici esercizi i bar, i ristoranti, le locande, le trattorie, le sale di ritrovo.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 60 m²/100 m² di superficie utile, nell'ambito delle zone territoriali omogenee di espansione.

Art. 62 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO (M.10)

Rientrano nelle tipologie di cui al titolo cinema, teatri, centri congressuali e convegnistici, locali per lo spettacolo, sale da ballo, sale di ritrovo e relativi spazi tecnici, igienici e funzionali di servizio alle attività.

La superficie minima di intervento prescritta è di 2.500 m².

Viene prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 80 m²/100 m² di superficie utile in zone omogenee di espansione.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

E' ammessa una dotazione alloggiativa per personale direttivo e di custodia non superiore complessivamente a 160 metri quadrati.

Art. 63 - STRUTTURE TERZIARIO-DIREZIONALI (M.11)

Rientrano in tale tipologia le attività direzionali di carattere pubblico o privato, le attività assicurative, finanziarie ed amministrative e di rappresentanza.

Viene prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 40 m²/100 m² di superficie utile, per interventi ricadenti nelle zone territoriali omogenee di espansione.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 64 - STRUTTURE TERZIARIO-DIREZIONALI-RESIDENZIALI (M.12)

Rientrano in tale tipologia insediamenti misti per attività direzionali, terziarie e residenziali di tipo speciale (residenza di tipo alberghiero o para-alberghiero, ufficio albergo).

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:

- 40 m²/100 m² di superficie utile, per interventi ricadenti nelle altre zone territoriali omogenee.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 65 - CENTRI STUDI, CENTRI RICERCA, SERVIZI PER TERZIARIO AVANZATO E SPECIALIZZATO (M.13)

Comprendono sedi utilizzate come centri studi, come centri di ricerca e come strutture di servizio al terziario avanzato e specializzato.

Tali attività sono senza concorso di pubblico esterno e possono anche avere carattere di residenzialità, mantenendo in tal caso il rapporto del 50% tra porzione di servizio residenziale e porzione destinata alle attività caratterizzanti.

Se gli interventi avvengono in aree di superficie minima superiore ai 1.500 m² ; è ammessa la realizzazione di alloggio per il personale direttivo di custodia, di superficie complessiva non superiore a 160 m².

E' prescritta una dotazione di parcheggio non inferiore a 20 m²/100 m² di superficie utile.

Sono ammessi parcheggi sotterranei o sopraelevati in misura superiore a quella prescritta, utilizzando gli incrementi di superficie di parcheggio come servizio privato ad una utenza esterna.

Art. 66 - CENTRI MERCE, DEPOSITI ALL'INGROSSO, MAGAZZINI DI STOCCAGGIO, MAGAZZINI GENERALI, FUNZIONI DOGANALI (M.14)

In tale classe, oltre ai tipi utilizzativi descritti nel titolo, rientrano anche attività complementari quali attività parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, fermo restando che le zone interessate a tale utilizzazione sono principalmente destinate alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci e relativi spazi tecnici e funzionali di supporto e di servizio.

La superficie minima d'intervento è fissata in 20.000 m². E' ammessa la realizzazione di dotazione alloggiativa per il personale direttivo e di custodia per una superficie utile non superiore 160 m². E' prescritta la dotazione di parcheggio di 100 m²/100 m² di superficie utile.

Gli insediamenti di tale tipo sono ammessi esclusivamente in zone diverse dalle zone residenziali consolidate e di espansione.

Art. 67 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO (M.15)

Sono comprese in tale tipo tutte le attività di tipo artigianale non comprendenti attività produttive vere e proprie e si configurano come attività artigianali di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Comprendono come elementi complementari gli spazi di servizio e di supporto e magazzino e gli spazi tecnici ed igienici.

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:
- 60 m²/100 m² di superficie utile per gli interventi da realizzare in zone territoriali omogenee di espansione.

Art. 68 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE IN AMBITO URBANO (M.16)

Per tali tipi di intervento debbono essere documentate le condizioni di non molestia e nocività con riferimento a specifici profili quali il rumore, gli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi, in assenza di casistica parametrica relativa alle suddette compatibilità, elaborata dal Comune.

E' prescritta la seguente dotazione di parcheggio:
- 40 m²/100 m² di superficie utile se l'intervento ricade in zone a destinazione urbana.
Nel caso di interventi specialistici sono prescritti i seguenti indici:
- Superficie minima d'intervento = 5.000 m² ;
- Alloggi per personale direttivo e di custodia = 160 m² complessivi;
- Per residenzialità per annesso centro di formazione professionale = 50 m²/100 m² di superficie lorda del centro di produzione;
- Per strutture per la formazione professionale = 50 m²/100 m² di superficie lorda di produzione, intendendo per tale sia gli spazi interni, sia gli spazi esterni effettivamente utilizzati per la produzione.

Tali tipi di intervento sono ammessi per le zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e dalle zone B.

E' prescritta una dotazione di parcheggio, non inferiore a 60 m²/100 m² di superficie utile produttiva.

Art. 69 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO NON COMPATIBILE (M.17)

Attività di tale tipo devono essere insediate e, se esistenti, trasferite ai Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) da realizzare in base ai contenuti ed alle disposizioni dell'art. 27, della legge n. 865/1971.

Art. 70 - INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (M.18)

Rientrano in tale tipologia le industrie non nocive, né moleste e che sulla base di tali profili e dei caratteri dimensionali e funzionali risultano compatibili rispetto agli altri usi urbani.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:
- 60 m²/100 m² di superficie utile, se previste in zone territoriali omogenee di espansione.

Art. 71 - INDUSTRIA NON COMPATIBILE (M.19)

Attività di tale tipo devono essere insediate e, se già esistenti, trasferite all'interno dei P.I.P. (Piani di Insediamento Produttivo) indicati all'art. 69.

Art. 72 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE (M.20)

Sono comprese in tale tipologia, in base al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, le attrezzature per l'istruzione, attrezzature di interesse comune e servizi religiosi.

Le attrezzature per l'istruzione comprendono: asilo nido, scuola materna, scuole elementari e scuola media dell'obbligo.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: i centri civici ed i centri sociali di quartiere, gli uffici amministrativi, i servizi complementari (uffici postali, ambulatori), le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i centri civici, i servizi per gli anziani.

Le attrezzature religiose comprendono: gli edifici per il culto e le attrezzature complementari annesse (canoniche, servizi sociali, servizi parrocchiali, servizi didattici, attrezzature per il tempo libero e lo sport).

Per le attrezzature di nuovo impianto viene prescritta una dotazione di parcheggio pari a $40 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di superficie utile.

Art. 73 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI INIZIATIVA PUBBLICA, DI INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICO-PRIVATA (M.21)

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse sia in interrato che fuori terra, compreso gli spazi di accesso, di distribuzione e di servizio. E' ammessa la realizzazione, in misura non superiore al 20% della superficie utile destinata ad autorimesse, la realizzazione di officine e lavaggi auto, oppure bar e piccoli esercizi commerciali, oppure piccoli appartamenti in sistema "residence" per il turismo.

I manufatti relativi a tali interventi, devono essere realizzati con strutture di massima sicurezza in modo da poter essere riconvertite, in caso di necessità, parzialmente o totalmente, in rifugi di tipo antisismico o antibellico.

Le superfici di copertura di tali interventi possono essere utilizzate per attrezzature di tipo pubblico e/o collettivo, all'aperto.

Stante la funzione di servizio altamente strategica di tali attrezzature è ammessa nella realizzazione una superficie coperta massima pari al 100% della superficie d'intervento ed un'altezza complessiva massima di 10 m. E' ammessa altresì la realizzazione di tre piani in interrato.

Tali tipi di intervento sono soggetti a concessione edilizia convenzionata.

A cura dell'Amministrazione comunale potranno essere predisposti con appositi atti amministrativi, criteri d'insediamento e repertori tipologici di riferimento.

Art. 74 - ATTREZZATURE FUNZIONALI E DI SUPPORTO E SERVIZI TECNICI URBANI (M.22)

Rientrano in tale tipologia le stazioni ferroviarie e di trasporto e relativi spazi funzionali direzionali, di servizio, di custodia e tecnici e spazi di ritrovo e di accoglienza.

E' prescritta una dotazione di parcheggio non inferiore a $80 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ di superficie utile.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato e/o in costruito fuori terra di servizio ad una utenza pubblica e/o collettiva.

Art. 75 - IMPIANTI TECNICI (M.23)

Rientrano in tale tipologia insediamenti ed impianti funzionali all'esercizio, alla gestione e allo sviluppo.

Art. 76 - STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI (M.24)

Sono compresi in tali categorie le stazioni di servizio vere e proprie con relativi spazi per l'assistenza automobilistica, i servizi igienici e le attrezzature minime di ristorazione e di piccolo commercio limitato all'utenza automobilistica.

E' prescritta una superficie di parcheggio pari al 50% della superficie fondiaria interessata dall'intervento. E' ammessa la costruzione di parcheggi in interrato o in costruito fuori terra.

Art. 77 - IMPIANTI DI CARATTERE CIMITERIALE (M.25)

Rientrano in tale tipologia le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale per il culto e la tumulazione dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali e le attrezzature religiose.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 10 m²/100 m² di superficie utile in impianti ricadenti all'interno dei tessuti urbani consolidati;
- 15 m²/100 m² di superficie utile in impianti previsti e/o ricadenti al di fuori del perimetro urbano consolidato.

Art. 78 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI TIPO SOCIO-SANITARIO (M.26)

Rientrano in tale categoria ospedali, ambulatori, cliniche, servizi per anziani, per portatori di handicap, day hospital, centri di riabilitazione, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari complementari, compresi gli spazi tecnici, di riunione, di rappresentanza ed amministrativi, nonché alloggi per il personale direttivo e di custodia.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 40 m²/100 m² di superficie utile per impianti ricadenti in tessuti urbani consolidati;
- 60 m²/100 m² di superficie utile per impianti ricadenti in altre zone.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in interrato o in costruito fuori terra, per una utenza di tipo pubblico.

Per un'utenza di tipo pubblico o collettivo superiore alla dotazione prescritta per gli impianti specifici, le realizzazioni di parcheggio possono essere perfezionate sulla base di accordi tra Comune e Regione.

Art. 79 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE CULTURALI (M.27)

Rientrano in tale categoria i centri culturali, le sedi per mostre ed esposizione, le biblioteche, le sedi di associazioni culturali, le sedi per incontri e dibattiti, i centri-studio e ricerca, i servizi sociali pubblici e privati.

Sono prescritte le seguenti dotazioni di parcheggio:

- 40 m²/100 m² di superficie utile, per interventi ricadenti in zone di espansione.

I parcheggi possono essere realizzati all'aperto o in costruito.

Art. 80 - ATTREZZATURE PER IL VERDE (M.28)

Riguardano gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato. Le attrezzature sono comprensive degli spazi tecnici e di servizio amministrativo e direzionale di supporto agli stessi.

E' prescritta una dotazione di parcheggio pari a 15 m²/100 m² di superficie utile.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in costruito in interrato e fuori terra, con utilizzazione di tipo collettivo e privato delle superfici esuberanti rispetto alle dotazioni prescritte.

Art. 81 - UTILIZZAZIONI PUBBLICHE E COLLETTIVE IN SEDE IMPROPRIA. REGIME TRANSITORIO

Tutte le utilizzazioni pubbliche e collettive in sede impropria, vengono confermate. Il trasferimento delle attività attuali in sede propria fa cessare l'utilizzazione e alle aree e ai manufatti viene assegnata,- con specifico provvedimento amministrativo e, sulla base di documentazione o di criteri ragionati, - una utilizzazione definitiva.

Art. 82 - FORME DI UTILIZZAZIONE ASSIMILABILI PER ANALOGIA

Ogni qualvolta si palesi la necessità o venga fatta motivata richiesta di utilizzazioni o forme di insediamento non previsti dalla presente normativa il Comune procede con criterio analogico, sottoponendo le proposte di intervento a procedure previste dalla legge.

Art. 83- UTILIZZAZIONI INTEGRATE DI NATURA SPECIALE

Ove ricorrano particolari condizioni o su specifica richiesta sono possibili utilizzazioni integrate appartenenti ciascuna ad una classe di destinazione specifica.

Esse, di norma, sono:

- Utilizzazione integrata rurale ed urbana (rururbana) (M.29)
- Utilizzazione alberghiera ed agricola (M.30)
- Utilizzazione turistica integrata al rurale (M.31).

IL P.R.G. definisce le zone territoriali omogenee per le quali sono ammesse queste particolari utilizzazioni.

Le realizzazioni sono assoggettate a concessione edilizia convenzionata.

TITOLO V - DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI E DEI SISTEMI DIFFUSI DI EPISODI ABUSIVI ISOLATI

CAP. XI - DISCIPLINA PER IL RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI

Art. 84 - DISCIPLINA URBANISTICA DELL'ABUSIVISMO EDILIZIO

La disciplina urbanistica dell'abusivismo edilizio è conformata sulla base di quanto prescritto dalla L. 47/1985 e successive integrazioni e modifiche, dalla Circolare della Regione

Calabria n. 1/1987 e dalle leggi e dalle disposizioni normative riguardanti le materie ed i singoli settori interessati.

La sanatoria urbanistica ha funzione autonoma e gerarchicamente sovraordinata rispetto alla sanatoria edilizia delle opere abusive. La sanatoria urbanistica è perfezionata attraverso interventi della pubblica amministrazione, esclusivi e/o concorrenti con altri soggetti interessati ovvero a questi imposti, per le parti del territorio comunale investite da realizzazioni abusive che, per le loro caratteristiche, rispondono a criteri di "convenienza economica e sociale". La sanatoria urbanistica è attivabile ove sia accertato o recuperato il rispetto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

La certificazione della convenienza economica e sociale del recupero urbanistico e del rispetto dei tre principi fondamentali sopra descritti e desunti dall'art. 29 L. 47/1985, deve avvenire sulla base di specifici atti amministrativi e di particolari strumenti progettuali di intervento.

Le situazioni e gli effetti provocati dalle attività edilizie di tipo abusivo sono disciplinate urbanisticamente attraverso strumenti e progetti orientati di intervento, rientranti in due fondamentali categorie-attività:

- attività finalizzata al rimedio e riequilibrio delle condizioni provocate;
- attività di ripristino e restituzione delle condizioni territoriali, ambientali, paesistiche ed urbanistiche iniziali.

Art. 85 - PERIMETRAZIONE DELLE AREE INVESTITE DA ABUSIVISMO. AREE-TIPO.

L'Amministrazione comunale, sulla base delle disposizioni di legge attualmente vigenti in materia, opera la perimetrazione delle zone maggiormente interessate all'abusivismo, facendo particolare riferimento agli immobili utilizzati come abitazione primaria.

All'interno dei perimetri vengono distinti con proprio segno grafico e/o siglatura, sulla base dei risultati di censimento, classifica e tipizzazione, gli episodi o gli insiemi abusivi e sulla base anche della ricognizione e delle decisioni amministrative di sanabilità piena, sanabilità condizionata, non sanabilità.

Dal bilancio degli elementi presenti relativamente alla compatibilità o meno in senso urbanistico e relativamente anche all'applicazione motivata di criteri di riconoscimento di convenienza economica e sociale, vengono registrate le seguenti situazioni:

- AREE ESIGENTI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE, FUNZIONALE, PAESISTICO;
- AREE ESIGENTI INTERVENTI DI RESTAURO URBANO;
- AREE ESIGENTI INTERVENTI DI RESTAURO TERRITORIALE;
- AREE ESIGENTI INTERVENTI AREALI O PUNTUALI DI RISANAMENTO URBANO;
- AREE ESIGENTI INTERVENTI DI RISANAMENTO TERRITORIALE.

Art. 86 - SANATORIA URBANISTICA. CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA'.

Per l'ammissibilità ed il perfezionamento della sanatoria urbanistica dell'abusivismo è necessaria la concorrenza di tre attività:

1. riconoscimento di compatibilità o assenso sulle proposte-rimedio inoltrate, e relativo rilascio di nulla-osta liberatorio da parte degli organi competenti relativamente alle questioni di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico; a tal fine possono essere attivate le procedure previste dalla L. 08.06.1990 n. 142;
2. verifica delle compatibilità urbana e territoriale delle opere realizzate abusivamente, sulla base della realizzazione di un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento; tale verifica va operata con l'applicazione di criteri tecnici e giuridici consolidati e/o dimostrabili, e deve riguardare il profilo funzionale, organizzativo e dimensionale ed il raccordo giuridico con gli strumenti urbanistici vigenti e/o programmati;
3. verifica della presenza di una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria, in grado di assorbire le quantità aggiuntive provocate dall'attività di tipo abusivo, o tendente a garantire la fattibilità attraverso la programmazione della idoneizzazione delle opere e la definizione del piano finanziario.

La sanatoria urbanistica opera secondo la predetta azione di verifica e sulla base di una attività di riferimento e posizionamento rispetto alla strumentazione urbanistica agendo anche facendo ricorso alla redazione ed al perfezionamento di varianti parziali o generali degli strumenti, con il rispetto e la salvaguardia, comunque in senso assoluto, di quanto prescritto all'art. 33 della L. 47/1985, considerato nel suo significato urbanistico, riferibile ai punti a), b), c), d), con l'osservanza assoluta e la prevalenza di esercizio del principio di non lesione di interessi prioritari, e/o pubblici, collettivi e privati.

Art. 87 - SANATORIA URBANISTICA: DISCIPLINA, STRUMENTI DI NORMAZIONE

Per la sanatoria urbanistica sono interessate le seguenti attività:

A. ATTIVITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA:

Consiste in una attività elaborativa della pubblica amministrazione finalizzata: alla ricognizione, censimento, classifica delle situazioni e degli effetti dell'attività abusiva; alla individuazione degli strumenti decisionali e d'intervento; alla predisposizione dei programmi finanziari e alla definizione degli oneri di urbanizzazione e delle modalità di pagamento degli stessi; alla definizione del piano di rientro dell'abusivismo di necessità, del piano di risoluzione di profili urbanistici appropriati ed alla elaborazione dei criteri di convenienza pubblica che consentano di stabilire una scala di priorità degli interventi necessari, commisurata alle effettive disponibilità di risorse economiche e finanziarie di erogazione pubblica.

B. DISCIPLINA URBANISTICA DELLA SANATORIA:

Consiste in una attività di perfezionamento della sanatoria urbanistica individuando profili di intervento terminale in funzione della compatibilità piena, compatibilità condizionata e/o incompatibilità dei manufatti e delle opere edilizie, in funzione della perimetrazione delle aree e delle classifiche di esigenze di cui all'articolo 85.

I criteri di disciplina urbanistica sono legittimati sulla base dei seguenti parametri distintivi:

- a) Parametri di impedenza ambientale (igienica, geomorfologica, idrogeologica, sismica, archeologica);
- b) parametri di impedenza paesistica (storica, artistica, ambientale-formale, testimoniale);
- c) parametri di impedenza funzionale e destinativa (usi civici, interessi di difesa militare, interessi di sicurezza interna);
- d) parametri di idoneità urbanistica (compatibilità rispetto alla capacità di carico territoriale ed urbano in funzione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalla strumentazione urbanistica originariamente vigente ed attuale, rispetto alle condizioni urbanizzative (urbanizzazione primaria, secondaria e generale) ed ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati etc., prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444;
- e) parametri di tolleranza edilizia ed urbanistica (tolleranza fiscale, tolleranza relativa alle tipologie edilizie unifamiliari, relativa agli ampliamenti non comportanti sovraccarico urbanistico);
- f) parametri di impedenza relativi all'uso di capitale fisso sociale per la realizzazione degli interventi di rimedio, risanamento e recupero, in base alla elaborazione dei criteri di convenienza pubblica, stabiliti dall'Amministrazione comunale come richiamato al punto A.

C. STRUMENTI DI NORMAZIONE:

Gli strumenti di normazione consistono nella predisposizione dei Piani e dei Programmi di intervento, strutturati sulla base dei criteri prescritti e/o indicati dalle attuali disposizioni di legge e normative attualmente vigenti e distinti in:

1. STRUMENTI CON CARATTERE PARZIALE ED AUTONOMO;
2. STRUMENTI CON CARATTERE GENERALE ED INTEGRATO

(caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, e da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie di tipo pubblico e privato).

Appartengono agli strumenti di cui al tipo 1):

- I PIANI PARZIALI E LOCALIZZATI DI RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI;
- I PIANI DI RIEQUILIBRIO E RESTAURO AMBIENTALE;
- I PIANI DI ACQUISIZIONE (secondo i criteri stabiliti dalla legge);
- I PIANI DI DEMOLIZIONE;
- I PIANI DI RISANAMENTO URBANO;
- I PIANI DI RISANAMENTO TERRITORIALE.

Appartengono agli strumenti di cui al punto 2):

- I PIANI DI RIENTRO DELL'ABUSIVISMO DI NECESSITA' ;
- I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (con riferimento anche ai dispositivi ammessi dalla L. 17.02.1992 n. 179);
- I PIANI DI RESTAURO URBANO;
- I PIANI DI RESTAURO TERRITORIALE.

Per la definizione degli strumenti come sopra descritti viene fatto ricorso a figure pianificatorie di tipo provvedimentale di tipo vincolistico e di tipo procedimentale.

L'attivazione dei provvedimenti amministrativi della pubblica amministrazione e/o della definizione e della operatività degli interventi progettuali, in funzione dell'appartenenza ad un'area o sistema-situazione e dell'assoggettamento ad una strumentazione normativa-tipo di cui al presente articolo, costituiscono concreta esecutività della disciplina urbanistica di sanatoria dell'abusivismo.

I suoli ed i manufatti oggetto di provvedimenti di acquisizione e/o demolizione saranno destinati, con atto amministrativo specifico, e come dotazione aggiuntiva a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggio.

Tutte le situazioni di non immediata sanabilità restano condizionate ai risultati dello strumento normativo specifico di interesse.

Al fine di verifica di dimensionamento dello strumento urbanistico generale, vengono considerate le quantità volumetriche che, sulla scorta delle diverse destinazioni consentite, sono compatibili in base all'applicazione degli indici di zona prescritti dallo stesso strumento.

TITOLO VI - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

CAP. XII - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 88 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale viene suddiviso in parti o zone territorialmente omogenee; la classificazione è operata in conformità al D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Sono individuate le seguenti zone:

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A con caratteristiche di tipo storico, artistico ed ambientale;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B edificate consolidate e di complemento;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C di espansione edilizia;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D per insediamenti di tipo produttivo industriale, artigianale, commerciale, turistico e di tipo direzionale e di tipo direzionale-alberghiero e residenziale;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E con destinazioni di tipo agricolo e boschivo;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F con destinazioni per attrezzature di tipo generale di iniziativa pubblica e/o privata;
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO G con destinazione per attrezzature di tipo pubblico e/o collettivo sulla base delle prescrizioni dei D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Art. 89 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A (prescritta)

Fanno parte di tale zona le aree e le porzioni di aree che presentano carattere storico, artistico ed ambientale. La destinazione d'uso è di tipo prescritto.

Destinazione di base: residenziale.

Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale,

servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative e scolastiche con carattere di normalità e/o per attività di formazione professionale.

La zona territoriale omogenea di tipo A è costituita dalle seguenti tre sottozone:

- A1 - Chianalea;
- A2 - Spirito Santo;
- A3 - San Giorgio.

La zona omogenea di tipo A è esclusa dal progetto di adeguamento in quanto assoggettata a Piani urbanistici preventivi di recente adozione e/o approvazione.

Per tali sub-zone, ad integrazione e sulla base di procedura di variante aggiuntiva, vengono operate le integrazioni finalizzate alla riqualificazione urbanistica e formale e di regolamentazione del colore, fatte predisporre ed adottate dalla Pubblica Amministrazione. Ulteriori progetti a scala urbana, direzionati alla riqualificazione, alla valorizzazione ed al rafforzamento della immagine urbana, possono essere predisposti dalla Pubblica Amministrazione, espressi in forma di Progetti Specifici di Integrazione, di interesse comunale ed assoggettati alle procedure di rito.

Per quanto riguarda Chianalea viene consigliato, tra i possibili interventi, la predisposizione di criteri e direttive formali, a scala di dettaglio tecnico e con precisa indicazione dei materiali, relativamente ad opere murarie di difesa e protezione - lato mare - dell'attacco al piede degli edifici, prescrivendo altezze, spessori, materiali e trattamento di finitura (muretto di protezione in pietre o rivestito in lastre di pietra locale, di altezza omogenea).

E' facoltà della Pubblica Amministrazione predisporre interventi di natura infrastrutturale, urbanizzativa e criteri di dettaglio per la regolamentazione dei decoro urbano.

E' facoltà, inoltre, della Pubblica Amministrazione concordare, con le Amministrazioni competenti, le modalità di restauro e consolidamento riguardanti i paramenti murari, sia all'esterno che all'interno dei manufatti.

Tra i Progetti Specifici Integrativi, si indicano, come prioritari i piani di adeguamento antisismico dei tessuti urbani interessanti l'intera zona territoriale omogenea di tipo A.

Per eventuali provvedimenti integrativi, correttivi rispetto a quanto prescritto dai Piani preventivi approvati e da inoltrare, secondo le procedure di rito, deve essere tenuto conto dei seguenti elementi di condizione:

- A) Per le nuove costruzioni, la cui possibilità definita dal Piano Particolareggiato di Recupero, la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- B) Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale.
- C) Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- D) Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti.

All'interno della zona territoriale omogenea di tipo A, a cura dell'Amministrazione comunale saranno perimetrare le zone e i sistemi da assoggettare a Progetti Specifici di intervento e/o a Progetti di Area.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione decidere il rinnovo dei Piani Particolareggiati interessanti le tre sub-zone della zona territoriale omogenea di tipo A, da redigere sulla base delle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/1968.

E' ammessa la ricostruzione dei ruderi. Potranno essere definite norme particolari per gli insediamenti e gli interventi di tipo alberghiero.

Art. 90 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO B (prescritta)

Rientrano in tale classe le zone, le aree o le porzioni di territorio già edificate ovvero con caratteristiche di completamento. La destinazione d'uso è di tipo prescritto.

Destinazione di base: residenziale.

Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, attività piccolo-industriali non nocive e non moleste, residenze alberghiere e residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, pensioni, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività culturali, sociali, amministrative, scolastiche, e quanto altro indicato nell'allegata **tabella sugli usi urbani**. (Vedi Decreto)

Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione delle caratteristiche urbane consolidate, costituite, oltre che dai caratteri formali, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Prescrizioni particolari:

1. Per le zone territoriali omogenee di tipo B l'intervento edilizio diretto è consentito sui lotti di superficie inferiore a 5.000 m². Per lotti con superficie superiore a 5.000 m² e inferiore a 10.000 m², è d'obbligo la presentazione di un piano di organizzazione edilizia e di sistemazione generale. Per lotti con superficie superiore a 10.000 m² è d'obbligo la formazione di un piano di lottizzazione edilizia convenzionato.
2. E' ammessa la costruzione in aderenza.
3. Le utilizzazioni attualmente esercitate sono riconosciute e permarranno fino a dichiarazione di cessata attività. Dovranno, con apposito provvedimento, essere annullate e trasferite le attività con carattere nocivo e molesto. E' riservato pure alla Pubblica Amministrazione l'esercizio di imposizione di messa a norma di quelle attività assoggettate a particolari prescrizioni di legge.
4. Per le operazioni di trasformazione conservativa, riguardanti l'edificato consolidato, è ammessa la sostituzione del manufatto con le stesse caratteristiche planovolumetriche, in tutti quei casi in cui ciò non sia impedito da ragioni di natura igienica o di natura tecnica. E' ammesso il ricorso a procedure di deroga agli indici edilizi ed urbanistici, sulla base di oggettive motivazioni tecniche ed urbanistiche, nei casi di sostituzione edilizia riguardanti fabbricati di piccola consistenza, di altezze generalmente ad un piano fuori terra, non armonizzati con le caratteristiche generali del contesto di appartenenza. Nelle trasformazioni conservative deve essere garantita la superficie di parcheggio (garage) nella misura di 10 m²/100 m³ di volume residenziale.
5. E' facoltà della Pubblica Amministrazione predisporre, per le aree comprese nella zona territoriale omogenea di tipo B, i seguenti strumenti di natura preventiva:

- PIANI DI RECUPERO E DI RECUPERO INTEGRATO, con particolare attenzione alla riabilitazione antisismica per le parti di tessuto edilizio con maggior grado di vetustà;
 - PIANI CONCORDATI DI RINNOVO URBANO, interessanti porzioni urbanisticamente definite di tessuto urbano;
 - PIANI DI RIEQUILIBRIO ED INTEGRAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI IGIENICHE E DI IDONEIZZAZIONE DEI SISTEMI DI URBANIZZAZIONE GENERALE PRIMARIA E SECONDARIA;
 - PROGETTI DEFINITI PER ACCORDO DI PROGRAMMA, con gli Enti territoriali competenti per la realizzazione di particolari progetti (progetto spiaggia, miglioramento ed innovazione con creazione di nuove opere degli svincoli e delle bretelle di accesso alla grande viabilità, riabilitazione della stazione ferroviaria di Favazzina e richiesta di estensione del servizio metropolitano ferroviario di superficie);
 - REGOLAMENTAZIONE DEL DECORO, DEL COLORE DELLE FACCIATE E DELL'ARREDO URBANO.
6. Per criterio di omogeneità delle altezze, al fine di applicazione dell'indice di densità fondiaria di edificazione, può essere realizzato un piano seminterrato.
 7. E' agevolato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a servizi collettivi di tipo privato, non comportanti aumento di flussi di traffico.
 8. E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nei cortili interni, al fine di adeguamento delle dotazioni prescritte, secondo le indicazioni di legge. Le volumetrie destinate a garage vengono escluse dal calcolo volumetrico derivante dall'applicazione degli indici di densità territoriale e fondiaria di edificazione.
 9. E' facoltà della pubblica Amministrazione adottare criteri di vincolo puntuale su edifici o insiemi di edifici ove sia rilevato e documentato un carattere tipologico meritevole di conservazione.
 10. E' facoltà della pubblica Amministrazione adottare criteri e strumenti di garanzia urbanistica, ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale, finalizzati a prescrivere sistemi coordinati di regole insediative e di regole costruttive.
 11. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio assicurare le superfici di parcheggio nelle quantità di 10 m² per ogni 100 m³ di costruzione. Sono esclusi da tale obbligo gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente; o anche in aree o edifici che non formino parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: cantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".
 12. Per la zone territoriale omogenea di tipo B sono ammesse variazioni di destinazione d'uso, relative ad utilizzazioni che non comportino aggravio di natura urbanistica (aumento di flussi di utenza veicolare); nel caso di aggravamento di tale tipo, vanno garantite adeguate superfici aggiuntive di parcheggio di dotazione in funzione delle utilizzazioni proposte.
 13. Relativamente agli edifici soggetti ad interventi di recupero, risanamento conservativo ed ampliamenti, la cui altezza attuale non superi di due piani fuori terra, sono ammesse sopraelevazioni fino al limite di profilo regolatore fissato dalla pubblica Amministrazione, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., tranne che non ostino vincoli di natura

tecnica, igienica o impedimenti di natura costruttiva. Le sopraelevazioni devono essere perfettamente inserite e rispettare i caratteri formali di zona e tipologici degli edifici interessati, e non costituire unità abitative autonome.

14. Le coperture debbono essere realizzate e/o eventualmente idoneizzate con il sistema a tetto a falde con pendenza non superiore al 30% realizzati con coppi tradizionali; le coperture a terrazzo debbono essere completate con sistema tipo pergolato ed essenze vegetali. E' facoltà della pubblica Amministrazione stabilire criteri unificati relativamente ai materiali e alle caratteristiche costruttive dei predetti pergolato. In attesa dei criteri si impone, per i pergolati, di rispettare un'altezza - pavimento del terrazzo intradosso delle travi - non superiore a 2,40 m. Le coperture a tetto debbono essere rifinite con manto di tegole dei tipo a coppi. E' facoltà della P.A. individuare zone urbane al cui interno è obbligatorio procedere alla idoneizzazione formale attraverso la copertura o i sistemi di pergolato.
15. Vengono fatte salve le lottizzazioni approvate e/o adottate prima dell'atto di adozione del P.R.G., le quali conservano gli indici di edificabilità e le modalità esecutive di origine.
16. Vengono fatte salve le concessioni e le autorizzazioni edilizie già rilasciate prima dell'atto di adozione del P.R.G., le quali conservano le caratteristiche e le condizioni di edificabilità di origine.
17. In eventuale situazione di non perfetta corrispondenza tra stato di fatto rappresentato in cartografia per difetto di restituzione cartografica e stato di fatto reale, vale lo stato di fatto reale una volta evidenziato ed adeguatamente documentato dal soggetto interessato; in tal caso il Comune, verificata la situazione attraverso l'Ufficio Tecnico, ne prende atto e procede alla correzione dell'errore materiale.
18. Gli edifici classificati come "stato di rudere" e/o ruderi, da cui si rileva anche documentalmente la consistenza volumetrica di origine, possono essere oggetto di interventi di trasformazione conservativa.
19. Sono ammessi frazionamenti delle attuali unità d'uso residenziale, con superficie lorda attuale di almeno 200 m², a condizione che le nuove unità siano contenute nel limite minimo di 100 m² di superficie lorda e purché la richiesta di intervento sia relativa alla singola unità da frazionare.
20. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali in sede di concessione edilizia in assenza di piano particolareggiato o altro strumento attuativo, sono consentite soltanto le destinazioni per:
 - servizi ed attrezzature per il turismo;
 - alberghi non eccedenti i 60 posti letto;
 - sedi di rappresentanza;
 - sedi di partiti politici;
 - sedi culturali;
 - sedi ricreative;
 - sedi sociali;
 - case per anziani;
 - case ospitalità;
 - case museo;
 - studi professionali.
21. Sono ammesse le autorizzazioni di ampliamento anche su più livelli di piano, di esercizi commerciali preesistenti, entro il limite massimo di 200 m² globali di superficie di vendita.

22. E' ammesso il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale quando i locali a destinazione non residenziale hanno le caratteristiche prescritte dal D.M. 5.7.1995, per i locali di abitazione.
23. E' facoltà della Pubblica Amministrazione variare le destinazioni e le utilizzazioni delle attrezzature di uso pubblico e collettivo sulla base di oggettive motivazioni di miglioramento dei servizi e delle attività di fruizione. E' facoltà della P.A. ottimizzare l'utilizzazione dei servizi, idoneizzando gli stessi per l'espletamento di attività di tipo polifunzionale.
24. E' facoltà della P.A. concordare forme di convenzionamento e/o meccanismi di utilizzazione convenzionata relativamente ad attrezzature di uso collettivo, a carattere privato, con funzione di integrazione e/o compensazione delle aree finalizzate al soddisfacimento delle dotazioni standards.
25. E' facoltà della P.A. concordare con enti e/o soggetti interessati forme di utilizzazione temporanea di immobili e di attrezzature, finalizzate al rafforzamento delle attività di animazione urbana e turistica legate a manifestazioni caratterizzanti, tradizionali o promosse su nuovo progetto.
26. E' facoltà della pubblica Amministrazione concordare utilizzazioni permanenti o temporanee relative a forme di residenza particolare tipo *case museo, case ospitalità e paesi albergo*.
27. E' facoltà della pubblica Amministrazione imporre insieme sistematici di opere e/o applicare puntuali provvedimenti al fine di garantire adeguati livelli di qualità formale e di decoro e di tutela e sicurezza rispetto ai fattori di rischio ambientale.

La zona territoriale omogenea di tipo B è articolata nelle seguenti sottozone:

- BI - Scilla centro;
- B2 - Marina grande;
- B3 - Fosso Annunziata;
- B4 - Favazzina;
- B5 - Melia;
- B6 - Solano.

Tutte le sottozone residenziali B hanno destinazione di tipo prescritto.

Gli indici di densità edilizia di edificazione fondiaria assegnati alle diverse sottozone sono i seguenti:

	Adeguamento	Punto 7	Punto 10	Samonà
<u>SOTTOZONA B1 - Scilla centro:</u>	Iff= 5,00 m ³ /m ²	4,00	3,0	3,8
<u>SOTTOZONA B2 - Marina grande:</u>	Iff= 4,50 m ³ /m ²	3,80	3,0	3,8
<u>SOTTOZONA B3 - Fosso Annunziata:</u>	Iff= 2,50 m ³ /m ²	1,20	1,2	
<u>SOTTOZONA B4 - Favazzina:</u>	Iff= 3,30 m ³ /m ²	1,20	1,2	1,2
<u>SOTTOZONA B5 - Melia:</u>	Iff= 3,00 m ³ /m ²	1,70	1,7	1,7
<u>SOTTOZONA B6 - Solano:</u>	Iff= 3,00 m ³ /m ²	2,00	2,0	2,0

Prescrizioni e limitazioni imposte dalla regione Calabria con **Decreto dirigenziale Regionale** n.11498 del 27/07/2005, pubblicato sul B.U.R. in data 05/09/2005

7. Vengano ridotti gli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone B per come precedentemente normate e precisamente:

- sottozona B1 da 5,00 mc/mq a 4,00 mc/mq;
- sottozona B2 da 4,50 mc/mq a 3,80 mc/mq;
- sottozona B3 e B4 da 2,5 mc/mq e 3,30 mc/mq a 1,20 mc/mq;
- sottozona B5 da 3,00 mc/mq a 1,70 mc/mq;
- sottozona B6 da 3,00 mc/mq a 2,00 mc/mq;

Le altezze sono così normate:

H massima consentita = 10,00 m

H massima consentita in zona B3 = 8,00 m. **B2 altezza mt. 7,00**

Le predette altezze sono realizzabili a condizione che esistano i presupposti di larghezza stradale sulla base delle disposizioni dei D.M. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

Per tutte le sottozone di tipo B la distanza dai confini è fissata in m 0,00, per la realizzazione di fabbricati a cortina o di fronti continui.

Eventuale distacco tra fabbricati viene regolamentato dal citato D.M. 16/01/1996.

Per tutte le sottozone omogenee di tipo B, relativamente agli spazi di parcheggio a servizio del costruito, deve essere garantita una superficie a parcheggio o garage non inferiore a 10 m² per ogni 100 m³ di volume residenziale. I volumi destinati a parcheggio e/o garage, non vengono computati ai fini della volumetria realizzabile con l'applicazione dell'indice di densità di fabbricabilità fondiaria di zona.

Gli interventi di recupero urbanistico-edilizio per aree omogeneamente interessate da edilizia residenziale pubblica dovranno essere concordati tra gli Enti di gestione per la predetta edilizia e la pubblica amministrazione.

Gli interventi di tale tipo avverranno sulla base di strumenti urbanistici di tipo preventivo, al cui interno saranno definiti indici, parametri e modalità di intervento.

I parametri di zona valgono per interventi di edificazione, in lotti liberi, lotti interclusi. Per le trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi indici pari al 70% delle densità preesistenti (D.M. 02/04/1968 n. 1444 – art. 7).

Disciplina di zona per edifici abusivi:

Per gli edifici abusivamente realizzati ed interessanti le sottozone omogenee di tipo B, - fermo restando la risoluzione del regime vincolistico sulla base di ottenimento dei relativi nulla-osta di competenza dei vari Enti - è ammessa per le zone una compatibilità volumetrica derivante dall'applicazione di un indice-soglia di densità volumetrica non superiore a 5,00 m³/m² (D.M. 2/4/1968 n. 1444).

E' ammessa la ricostruzione di ruderi. Potranno essere definite norme particolari per gli insediamenti e gli interventi di tipo alberghiero.

Art. 91 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO C (ammessa)

E' costituita da aree che, in base ai criteri tecnici di misurazione indicati dal D.M. 1444/1968, sono diverse dalle zone territoriali omogenee di tipo A e di tipo B.

Sono previste le seguenti sottozone:

- SOTTOZONA DI TIPO C1, residenziale di tipo misto (residenza normale e residenza turistica di tipo semintensivo);
- SOTTOZONA DI TIPO C2, residenziale di tipo misto (residenza turistica di tipo estensivo);
- SOTTOZONA TM: Area integrata di rafforzamento e specializzazione ricettiva turistica;
- SOTTOZONA TM*: Area ricettiva di carattere alberghiero.
- AREE DI VERDE PRIVATO VP.

La esecutività delle zone avverrà attraverso la predisposizione di piani di lottizzazione convenzionata estesi ad un'area di almeno 10.000 m²; nel caso di superfici minori sarà fatto

ricorso all'istituto del comparto edilizio (lotti con superficie tra 10.000 m² e 5.000 m²), ed alla concessione convenzionata (lotti inferiori ad una superficie di 5.000 m²).

Vengono fatte, salve le lottizzazioni già approvate e quelle già presentate, adottate ed in itinere di approvazione.

L'attuazione delle zone C e la predisposizione degli strumenti di esecutività è condizionata dalla presenza e/o dall'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale; in assenza di dette condizioni non è possibile operare; alle aree C viene pertanto assegnata una destinazione di tipo ammesso. Per le sottozone territoriali omogenee di tipo C, debbono essere assicurate le dotazioni di cui al D.M. 1444/1968 nella misura di 24 m²/abitante insediato; per le aree inferiori ai 5.000 m², l'obbligo di cessione di aree cessa di valere, e sarà concordato con la pubblica Amministrazione un dispositivo di equivalenza sulla base della salvaguardia del pubblico interesse (monetizzazione o cessione di aliquote volumetriche) sempre restando l'obbligo della sistemazione urbanistica all'interno del lotto di intervento.

Le zone C, localizzate all'interno del perimetro urbano sono abilitate per la formazione del primo programma pluriennale di attuazione.

Per le zone, C al cui interno esistono già manufatti, è possibile chiedere, nella formulazione del programma pluriennale di attuazione:

- la stabilizzazione dell'area con assimilazione della stessa ad area di verde privato (VP);
- la stabilizzazione di quanto realizzato con assegnazione di area pertinenziale, alle superfici residue, con possibilità di ampliamento rispetto al preesistente (superfici coperte e volumi) pari al 30%;
- l'utilizzo parziale degli indici di zona e le stabilizzazioni sulla base di detti indici;
- l'utilizzazione integrale degli indici.

Le zone C, esterne ai perimetri edificati, sono soggette al regime vincolistico ed al sistema delle tutele, attualmente prescritto dalle leggi in materia di paesaggio e di ambiente.

Le coperture per le zone territoriali omogenee di tipo C con il sistema a tetto a falde con pendenze non superiori al 30% e da realizzarsi con coppi tradizionali; con coperture a terrazza con creazione di giardino ornamentale pensile ed eventuale pergolato pensile sovrastante.

Le prescrizioni e gli indici specifici per ogni sottozona sono i seguenti:

- Sottozona di tipo CI (ammessa).

Destinazioni specifiche: residenza normale, residenza turistica;

Destinazioni consentite: piccole attività commerciali; attività artigiane purché non moleste o nocive; attrezzature e servizi di tipo privato.

$$Ift = 1,14 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Iff = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Rc = 25\%$$

$$Dc = 0,00 - 5,00 \text{ m}$$

$$Df = 0,00 - 10,00 \text{ m}$$

$$H = 7,50 \text{ m}$$

$$Pk = 10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3 \text{ di volume residenziale.}$$

Sono ammesse costruzioni in aderenza; intervalli particolari di distanza potranno essere definiti in sede di elaborazione di strumenti urbanistici preventivi sulla base di criteri e/o modalità da concordare con le autorità competenti.

- Sottozona di tipo C2 (ammessa).

Ift = $0,57 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Iff = $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc = 50%

Dc = 0,00 - 5,00

Df = 0,00 - 10,00

H = 7,50 m

Pk = $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ di volume residenziale.

Sono ammesse costruzioni in aderenza; intervalli particolari di distanza potranno essere definiti in sede di elaborazione di strumenti urbanistici preventivi sulla base di criteri e/o modalità da concordare con le autorità competenti.

- Sottozona TM: Area integrata di rafforzamento e specializzazione insediativa (ammessa).

E' costituita da un sistema diffuso di aree, la cui utilizzazione è finalizzata al rafforzamento ed alla specializzazione di tipo turistico. E' consentita la realizzazione di un insieme di tipologie utilizzative che l'operatore può scegliere in alternativa (casa ospitalità, piccole pensioni, case museo, paralberghiero con sistema tipo residence, casa albergo, club-house; alberghiero integrato, con sistema ricettivo come alla voce precedente ovvero alberghiero integrato da **servizi produttivi** di tipo turistico a servizio sia delle attività di balneazione, sia a favore di una utenza esterna). Gli interventi dovranno garantire una forte immagine delle caratteristiche vegetazionali di zona sulla base di una riserva di aree a verde agricolo, integrato da verde ornamentale formalmente compatibile alla vegetazione tipica della zona, pari ad una aliquota della superficie del lotto non inferiore al 50%. La esecuzione avverrà attraverso concessione convenzionata.

In funzione della utilizzazione proposta dagli operatori sono prescritti i seguenti indici:

- Residenza turistica (case-ospitalità, piccole pensioni, case-museo, centri studi residenziali, abitazioni turistiche).

Iff = $1,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di residenza e $0,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per attrezzature turistiche e pertinenze.

Rc = 40%

Dc = 0,00 - 5,00 m

Df = 0,00 - 10,00 m

H = 8,00 m

Pk = $10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ di costruito.

Aree verdi per la conservazione dei caratteri vegetazionali di zona = 50% della superficie del lotto.

- Residenza di tipo paralberghiero (residences, case-albergo, club-houses).

Iff = $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, di cui $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di volumetria ricettiva residenziale e $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per attrezzature di servizio di tipo privato finalizzate al turismo sia di balneazione, sia esterno;

Rc = 40%

Dc = 0,00 - 5,00 m

Df = 0,00 - 10,00 m

H = 9,00 m

Pk = 10 m²/100m³ di costruito.

Aree verdi per la conservazione dei caratteri vegetazionali di zona = 50% della superficie del lotto.

- Alberghiero integrato.

Iff = 3,50 m³/m², di cui 2,00 m³/m² per utilizzazioni alloggiative e 1,50 m³/m² per le attrezzature turistiche, di tempo libero e ricreative.

Rc = 40%

Dc = 0,00 – 5,00 m

Df = 0,00 - 10,00 m

H = 10,00 m

Aree verdi per la conservazione dei caratteri vegetazionali di zona = 50% della superficie del lotto.

Nel calcolo della volumetria realizzabile vanno considerate le volumetrie già esistenti. Le superfici segnate come superfici di parcheggio convenzionato (distinto con specifica sigla), possono essere conteggiate ai fini di applicazione degli indici superficiali e volumetrici.

- Residenza di tipo TM* (ammessa)

Destinazioni ammesse: piccoli alberghi e pensioni.

Sono prescritti i seguenti indici:

Iff = 1,25 m³/m²;

Rc = 40%

H = 7,50m

Pk = 10 m²/100m³ di costruito.

Aree verdi per la conservazione dei caratteri vegetazionali di zona = 60% della superficie del lotto.

Disciplina di zona per edifici abusivi:

Per gli edifici abusivamente realizzati ed interessanti le sottozone omogenee di tipo C, - fermo restando la risoluzione del regime vincolistico sulla base di conseguimento dei relativi nulla-osta di competenza dei vari Enti, - è ammessa per la zona una compatibilità volumetrica, derivante dall'applicazione di un indice-soglia di densità volumetrica non superiore agli indici di zona prescritti per le singole zone, dallo strumento urbanistico generale, vigente alla data di realizzazione dell'episodio abusivo.

Nelle aree segnate con apposito perimetro (vedi elaborati grafici) la vegetazione deve essere costituita prevalentemente da essenze agrumicole tipiche della zona.

- Aree di verde privato (VP).

Verde naturale o coltivato per uso privato-pubblico, culturale e di tempo libero.

Nel caso di realizzazione per uso pubblico o collettivo il P.R.G. ammette la formazione di servizi come bar, ristoranti, senza possibilità di ricettività di tipo alberghiero, sulla base di progetto convenzionato da concordare con la pubblica amministrazione.

Nel caso di uso privato è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, di tipo unifamiliare, di una misura non superiore al 20% dell'esistente (art. 9 L. 10/1977).

Nel caso di suoli privi di costruzione è ammessa una edificabilità con i seguenti indici:

$$I_{ff} = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 3,50 \text{ m}$$

$$D_f = 10,00 \text{ m.}$$

E' ammessa la ricostruzione dei ruderi. Potranno essere definite norme particolari per gli insediamenti e gli interventi di tipo alberghiero.

Art. 92 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D

Rientrano in tale zona le aree e le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi di tipo direzionale industriale, artigianale, alberghiero, commerciali, di residenza speciale per il turismo (residences, alloggi turistici e pensioni) ed integrate (artigianali, residenziali e di servizi di tipo privato).

E' prevista la seguente articolazione:

- PP₁* : aree per insediamenti industriali;
- D: aree per insediamenti piccolo-industriali e artigianali;
- DM: direzionale, commerciale, alberghiera e paralberghiera, di residenza normale e turistica; la destinazione d'uso è di tipo prescritto;
- PP₁: poli produttivi integrati (industria, turismo normale e con carattere di specialità, di tipo alberghiero e paralberghiero, in qualità di aree strategiche di specializzazione territoriale); la destinazione d'uso è quella di aree indicative e con carattere di aree di riserva;
- AT: punti di animazione turistica e di presidio territoriale, con carattere estensivo, destinate a residenza turistica di tipo unifamiliare, organizzati in villaggio-accoglienza, campeggi e ad attrezzature di sostegno all'attività turistica consistenti in pubblici esercizi e ritrovi, con consistenza unitaria non superiore a 100 m² di superficie lorda; la destinazione d'uso è di tipo ammesso.

Vengono prescritti i seguenti indici:

- Sottozona PP₁*: insediamenti industriali. (indicativa)

$$I_{ft} = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2;$$

$$H = 10,00 \text{ m};$$

$$R_c = \text{max } 66\%;$$

$$D_c = 5,00 \text{ m};$$

$$D_f = 10,00 \text{ m};$$

La realizzazione per la sottozona dovrà avvenire attraverso la redazione di Piani di Insediamento Produttivo.

- Sottozona D: insediamenti piccolo-industriali ed artigianali. (ammessa)

$$I_{ff} = 3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2;$$

$$H = 10,00 \text{ m};$$

La realizzazione avverrà attraverso il rilascio di concessione diretta.

- Sottozona DM: Direzionale-commerciale-turistica-residenziale (ammessa)

Iff = 5,00 m³/m², di cui 2,65 m³/m² per attività direzionali, commerciali, artigianali di servizio, alberghiero e 2,35 m³/m² per attività residenziali di tipo normale e di tipo turistico.

Rc = max 50% in elevazione fuori terra; max 70% in entroterra

H = 10,00 m

Dc = 0,00 - 10,00 m

Df = 0,00 - 10,00 m

Pk = secondo le tipologie di uso urbano (vedi articoli di normativa riguardanti gli usi urbani).

La realizzazione dovrà avvenire secondo lo schema direttore indicato dal P.R.G.; dovranno essere garantiti omogeneità di allineamenti e di profilo regolatore; gli allineamenti di edificazione dovranno essere realizzati con linea continua su fronte strada e ad una distanza dal ciglio stradale di 3,00 m; i profili regolatori obbligatori dovranno rispettare una quota di 10 m rispetto la quota di sistemazione del marciapiede per quel che riguarda l'altezza del fabbricato, e di 13,50 m per quel che riguarda corpi scala ed eventuali torrini di ascensore.

Per tale sottozona la P.A. può imporre l'applicazione dell'istituto di comparto urbanistico.

- Sottozona PP₁: Poli produttivi integrati (indicativa).

Ift = 0,40 m³/m²

Coefficiente di utilizzazione territoriale = 0,10 m²/m²

H = 6,5 0 m

Df = 10,00 m

Lotto minimo di intervento = 2,00 ha.

I seguenti indici definiscono la capacità di utenza della zona e le prescrizioni minime di indirizzo. Le aree rientranti in tali sottozone conservano a tutti gli effetti la loro destinazione agricola fino a quando non saranno perfezionati dalla P.A. le procedure di passaggio da aree di riserva e di destinazione d'uso a carattere indicativo, ad aree con destinazione di uso di tipo prescritto.

Le superfici indicate per tale destinazione debbono essere così programmate:

- un terzo della superficie da destinare per ricettività ed attrezzature di servizio per il turismo;
- un terzo della superficie da destinare a programmi pubblici di edilizia residenziale di tipo normale e di tipo sperimentale;
- un terzo ad insediamenti produttivi per la piccola industria e l'artigianato.

Le sottozone PP₁, costituiscono un insieme di aree di interesse di livello sovracomunale, la cui attivazione ed utilizzazione potrà essere concordata con la Comunità Montana.

- Sottozona di tipo AT (indicativa)

E' costituita da zone diffuse in tutto il territorio comunale, con carattere estensivo, utilizzabili per ricettività di turismo familiare, per ricettività ed accoglienze di turismo di escursione, e campeggio, o villaggio campeggio.

Ai fini esclusivamente normativi, per l'applicazione di indici e parametri di natura urbanistica ed edilizia, vengono considerate:

- sottozona di tipo AT₁, tutte le zone AT ubicate ad una quota altimetrica inferiore a 300 m (s.l.m.);
- sottozona di tipo AT₂, tutte le zone AT ubicate ad una quota altimetrica superiore a 300 m (s.l.m.);

- sottozona di tipo AT* quando viene proposta una utilizzazione a campeggio o villaggio-campeggio;
- sottozona di tipo AT₃, quando la scelta utilizzativa proposta è di tipo alberghiero di particolare pregio.

L'esecutività è condizionata alla procedura di passaggio di zona a destinazione indicativa a zona a destinazione prescritta, nonché alla approvazione di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione convenzionata estesi ad una superficie minima di m² 20.000 ovvero ad una zona unitaria anche inferiore ai 20.000 mq purchè segnata negli elaborati di Piano come area isolata. Relativamente alle utilizzazioni di tipo residenziale devono essere assicurate per le attrezzature (D.M. 1444/68) superfici pari a 24,00 m² /ab. Insediato.

Per la condizione di sottozona AT1 sono prescritti i seguenti indici:

$$Ift = 0,27 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Iff = 0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Rc = 30\%$$

$$Dc = 5,00$$

$$Df = 0,00 - 5,00.$$

$$H = 3,50 \text{ m}$$

Pk = 20% della superficie territoriale, comprensivo anche delle strade di sistemazione.

Verde interno per la conservazione dei caratteri vegetazionali = 50% della superficie territoriale.

Per la condizione di sottozona AT2 sono prescritti i seguenti indici:

$$Ift = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Iff = 0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$Rc = 20\%$$

$$Dc = 10,00$$

$$Df = 20,00$$

Pk = 20% della superficie territoriale.

Verde interno per la conservazione dei caratteri vegetazionali = 70% della superficie territoriale;

Strumento esecutivo: concessione convenzionata.

Sono da considerare AT2 le zone AT ubicate a quota superiore a 300 m (s.l.m.).

- Per la condizione di Sottozona di tipo AT* (campeggi, villaggi-campeggio).

Sono prescritti i seguenti indici:

Coefficiente di utilizzazione tra piazzali attrezzati + servizi e superficie totale = 0,20 m²/m²

Ift (relativo ai servizi ed agli uffici di accoglienze) = 0,10

Superficie per sistemazione interna e viabilità di accesso = 15 % della superficie territoriale;

Superficie di verde per la conservazione dei caratteri vegetazionali di zona = 65 %.

Su proposta degli operatori ed entro una soglia di quantità di superficie non superiore al 20% di quella totale già localizzata, la P.A. può localizzare quanto richiesto, ricorrendo allo strumento di variante da perfezionare con tutte le procedure tecniche ed amministrative prescritte dalla legge. Rientra nelle zone AT l'ostello della gioventù di recente realizzazione.

Per le zone AT già saturate e comunque per gli edifici già realizzati sono ammesse esclusivamente interventi di recupero e restauro con incremento di volumetria, ove motivato, non superiore al 20 %.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione definire per tali zone criteri e regole di insediamento ed imporre particolari tipologie e tecnologie costruttive.

All'interno delle aree AT, sono comprese le aree da attrezzare per la Protezione Civile coincidenti con le parti da destinare a campeggio. Le strutture di campeggio e di accoglienza e ricettività dovranno essere realizzate in materiali e con tecniche atti ad assicurare la massima sicurezza sismica; le zone dovranno avere urbanizzazione e sistemi dotazionali atti ad assicurare autonomia di funzionamento.

Nelle zone AT sono altresì ammessi insediamenti alberghieri di gran pregio a mezzo di interventi unitari interessanti superfici di almeno 20.000 mq e rientranti nella condizione di sottozona AT₃. Tali interventi, fermo restando la loro localizzazione all'interno delle aree AT – possono utilizzare – al fine di incrementare il pregio anche ambientale dell'insediamento, ma senza poter allocare in esse interventi in costruito suscettivi di creare volumi fruibili a fini abitativi superfici diverse, purché contermini, anche agricole per realizzare attrezzature di supporto all'insediamento (campi da tennis, da golf, piscine, ecc. con relativi servizi ed attrezzature).

Per tali insediamenti gli indici sono i seguenti:

Ift	1,00 m ³ /m ²
Iff	3,00 m ³ /m ²
H	10,00 m con tipologia terrazzata
Rc	50% della superficie del lotto edificabile
Ds	10,00 m
Df	20,00 m
Pk	10 m ² /100 m ³ di costruito

Art. 93 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E

Sono comprese in tale classifica le aree destinate ad usi agricoli, ad usi agro-pastorali e boschivi.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni generali:

- a) sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
- b) per i beni individuati dallo Stato (D.M. 21/09/1984) e dalle Regioni, vige il sistema inibitorio e ciò fino all'entrata in vigore dei piani paesistici e dei piani urbanistico territoriali, con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali (Circolare 31 agosto 1985 n. 8 – Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Applicazione della legge 08/08/1985 n. 431 – Tutela delle zone di particolare interesse ambientale);
- c) le aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939, e quelle interessate dal vigneto terrazzato, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'applicazione, senza possibilità di integrazione alcuna, degli indici di densità territoriale di edificazione prescritti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 (zona territoriale omogenea di tipo E), ed all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici. Lungo la strada Scilla-Melia, nelle piccole aree di pianoro che intervallano i terrazzamenti, sono ammesse costruzioni per il tempo libero ed il turismo, con l'applicazione degli indici

delle zone AT. Per tali situazioni il lotto minimo richiesto è di 3.300 m². Gli interventi sono possibili solo nei siti a stabilità garantita.

- d) ove sono riconosciute e/o dimostrate condizioni di sicurezza geomorfologica e di idoneità geotecnica, anche locale, sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico dei manufatti esistenti, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo;
- e) il consumo di suolo, ai fini edificatori di tipo residenziale, non può superare il 3% della superficie territoriale interessata dall'intervento di cui il 1% è destinato a verde ornamentale ed il 2% a sedime dei fabbricati, degli accessori e spazi di pertinenza;
- f) le aree da computare ai fini della concessione edilizia, dovranno coincidere con quelli che risultano messe a coltura all'atto della richiesta di concessione; la certificazione catastale rilasciata dall'U.T.E. da presentare all'atto della richiesta, nel caso che le colture in atto praticate siano diverse da quelle censite dall'U.T.E., gli interessati potranno presentare la certificazione da parte dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante il tipo di coltura realmente in atto;
- g) nel computo dei volumi ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le volumetrie esistenti;
- h) per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia;
- i) le costruzioni rurali e i manufatti realizzati in zona agricola, sulla base delle destinazioni di Piano, comportano l'asservimento dei terreni; i dati relativi alle singole situazioni vanno annotati su un pubblico registro a cura del Comune, con la specifica della destinazione agricola del fondo, degli immobili realizzati, nonché degli atti, delle autorizzazioni e delle concessioni rilasciate;
- j) le utilizzazioni dei manufatti dovranno essere corrispondenti alle destinazioni d'uso assegnate dal P.R.G.; il cambiamento di destinazione d'uso non è ammesso fino a quando non intervenga una nuova destinazione di piano;
- k) la classifica delle diverse zone è stata operata sulla base di criteri di prevalenza utilizzativa attuale; nel caso di non perfetta corrispondenza, vale la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante il tipo di coltura realmente in atto; detta certificazione avrà pieno valore ai fini urbanistici;
- l) rientrano nelle aree agricole, le aree comprese nella categoria C – Aree Agricole della Carta della Natura e che vengono così classificate:
- seminativi;
 - seminativi in aree non irrigue;
 - seminativi in aree irrigue;
 - risaie;
 - vigneti;
 - frutteti;
 - oliveti;
 - prati stabili;
 - colture annuali associate a colture permanenti;
 - sistemi particellari complessi;

- aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali;
- aree agroforestali.

Sono individuate le seguenti situazioni:

1. aree agricole con carattere di normalità (aree agricole propriamente dette, riconoscibili come fondamentali per formare un'ossatura agricola), intendendo per tali le zone interessate da aziende di superficie da 2,00 a 10,00 ettari (da due a dieci ettari);
2. aree agricole con possibilità di integrazione utilizzativa di tipo turistico, intendendo per tali le aree agricole interessanti aziende di superficie unitaria uguale o superiore a 10 (dieci) ettari e con presenza di fabbricati riconvertibili all'uso turistico; la superficie utilizzabile per l'applicazione dell'indice di edificabilità può comprendere solo le aree non assoggettate ai vincoli descritti nei punti a), b), c), d), e) delle prescrizioni generali;
3. aree agricole con superficie coltivata inferiore a 2 (due) ettari;
4. aree agro-pastorali e boschive, in situazione geomorfologica di stabilità, ed in situazione di pendenza inferiore al 30 %;
5. aree agro-pastorali e boschive esigenti difesa e protezione di tipo ecomorfologico, intendendo per tali le aree in situazione geomorfologica di instabilità o stabilità incerta e/o caratterizzate da pendenze superiori al 30%.

La classifica sopra descritta è in funzione della qualità delle colture agricole, così come riportata in catasto e/o certificata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Interventi in zona agricola

1. Nelle zone a destinazione agricola, il permesso a costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.
2. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).
3. Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:
 - a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
 - b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione.
5. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima.

Criteri per l'edificazione in zona agricola

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

A) Residenza a diretto servizio del fondo agricolo.

E' ammessa per le aree agricole con carattere di normalità, le aree agricole con possibilità di integrazione utilizzativa di tipo turistico, aree agricole con superficie coltivata inferiore ai 2 ettari, aree agro-pastorali e boschive, in situazione geomorfologica di stabilità, ed in situazione di pendenza naturale inferiore al 30%.

Sono applicabili i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,013 mq su mq
- Dc = 0,00 - 5,00 m
- Df = 0,00 - 10,00 m
- H = max 3,50 m, salvo costruzioni quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;

Copertura: a tetto con pendenze delle falde non superiore al 30% ed uso di coppi del tipo tradizionale.

B) Annessi rustici di servizio.

La realizzazione di annessi rustici di servizio alle aziende agricole è normata nei seguenti modi:

- a) per fienili, magazzini per deposito di prodotti agricoli e/o mangimi, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per allevamenti domestici è consentita un'edificazione di 60 (sessanta) m² per ettaro di superficie agricola utilizzata. I manufatti da realizzare dovranno essere improntati a criteri di semplicità e di buon inserimento nel paesaggio e dovranno avere un'altezza non superiore a 4,00 m, fatta eccezione dei silos verticali;
- b) per manufatti funzionali al ricovero di allevamenti zootecnici è consentita una superficie pari a 60 (sessanta) m² per ettaro di superficie agricola utilizzata, per allevamenti bovini, ovini e caprini; una superficie pari a 90 (novanta) m² per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti equini; una superficie pari a 50 (cinquanta) m² per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti avicoli e cunicoli; una superficie pari a 80 (ottanta) m² per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti suinicoli.

Le superfici sopra descritte sono riferite ad attività organizzate di tipo aziendale e/o complementari all'azienda agricola; per allevamenti di tipo domestico esercitati in regime di microproprietà, è ammessa una utilizzazione di superficie complessiva per ogni piccola unità non superiore a 100 m².

Le superfici di cui ai punti a) e b) sono cumulabili.

Per i manufatti utilizzabili per le attività descritte ai punti a) e b), le distanze dalle zone residenziali esistenti e/o previste, non possono essere inferiori a 250 m, elevabili a 500 m per gli allevamenti suinicoli.

Per l'esercizio di attività potenzialmente inquinanti, debbono essere assicurati gli impianti di trattamento e/o depurazione richiesti dalle attuali disposizioni di legge.

C) Costruzioni rurali specializzate. Insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Le costruzioni rurali specializzate e gli insediamenti industriali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola od associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con relativi impianti e locali di servizio), sono ammesse nell'ambito delle aree agricole normali e delle aree agricole con possibilità di integrazione utilizzativa di tipo turistico, e sono assoggettate alle seguenti disposizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- Superficie minima d'intervento: 10.000 m^2 .

D) Realizzazione di serre fisse.

I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettate alle seguenti disposizioni:

- superficie minima di intervento: 10.000 m^2 ;
- rapporto di copertura: 66%;
- distanza minima dai confini: 5,00 m.

Tutte le costruzioni ricadenti in aree agricole che non siano allacciate agli impianti di fognatura comunale, dovranno essere dotati di idonei sistemi di smaltimento secondo le leggi e le norme vigenti in materia.

Sia per la residenza che per gli insediamenti di tipo produttivo, la distanza dal ciglio stradale è così fissata:

- strade statali: 30,00 m
- strade provinciali: 20,00 m
- strade comunali: 20,00 m
- strade vicinali e consortili: 8,00 m.

E) Le aree agricole investite da insediamenti abusivi vengono perimetrate ed assoggettate ai piani di recupero urbanistico e territoriale, ai sensi dell'art. 29 della L. 47/1985 e riproposti nelle forme di siti rurali integrati alle attività turistiche. I piani di recupero predetti definiranno indici e prescrizioni.

Nell'elaborato grafico di progetto, redatto in scala 1:10.000 (QUADRO DI RIFERIMENTO GENERALE/AZZONAMENTO FUNZIONALE), vengono segnalati e perimetrati in via generale sistemi di aree che sulla base di situazione esigenziale e/o di attitudine prestazionale possono agevolare la programmazione e la progettazione di interventi con carattere portante e prioritario per la conservazione delle caratteristiche e la valorizzazione delle risorse, pur permanendo per le stesse il regime generale specifico di zona territoriale omogenea di tipo E. Si elencano le seguenti aree-situazioni:

- EC1 ed EC2: aree con valore naturalistico alto, rientranti nella perimetrazione del Parco Nazionale dell'Aspromonte, assoggettate al regime vincolistico del Parco; per esse il profilo pianificatorio è di rinvio, dovendo avvenire la normazione e la regolamentazione delle stesse in base agli strumenti di pianificazione e regolamentazione predisposti dall'Ente Parco.
- EC3: aree con prevalenza di bosco misto da assoggettare ad interventi di difesa del suolo, restauro paesistico ed eventuale riconversione boschiva;
- EC4: aree del bosco misto, da assoggettare prevalentemente ad opere di conservazione e mantenimento delle utilizzazioni boschive esistenti;
- EC5: aree del bosco misto di Solano, da assoggettare ad opere di conservazione e rafforzamento culturale;
- EC6: area di mantenimento e riconversione boschiva con possibilità di utilizzazione ai fini ricreativi e di tempo libero;
- EC7: parco di Tremusa, da assoggettare ad interventi di sistemazione e valorizzazione delle risorse ambientali ed ecologiche;
- EC8: aree di vegetazione di alto interesse vegetale con sistemi intervallati di tipo agricolo e boschivo da consolidare ed utilizzare, anche, con attività agro-vegetazionali di tipo sperimentale;
- EC 9: area agricola con attitudine alla specializzazione culturale;
- EC10: area mista prevalentemente boschiva, da conservare e consolidare;
- EC11: area mista prevalentemente agricola da riconvertire con usi agricoli di tipo speciale e/o sperimentale;
- EC12: area del litorale, prevalentemente degradata, da assoggettare ad interventi radicali di restauro e consolidamento, nonché interventi di manutenzione e ristrutturazione che non modifichino le volumetrie preesistenti; sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso;
- EC13: struttura boschiva intensiva da valorizzare e sistemare a Parco Territoriale convenzionato (Parco Territoriale regionale montano);
- EC14: struttura dei vigneto terrazzato da valorizzare e potenziare attraverso interventi di recupero e riqualificazione;
- EP 1: area agricola di ristrutturazione e potenziamento (Area di Melia);
- EP 2: area agricola di ristrutturazione e potenziamento (Area di Solano);
- EM R: area agricola montana integrata (agricoltura e turismo e/o turismo di tipo escursionistico) (Parco Agroturistico);
- EM S: area agricola montana da risanare ed assoggettare ad interventi finalizzati alla specializzazione culturale e ad integrazione utilizzativa (turismo e/o turismo di tipo escursionistico).

Tutte le porzioni territoriali rientranti nella zona territoriale omogenea di tipo E, possono costituire aree di interesse per progetti di intervento da concordare con Enti a livello sovracomunale.

Per le aree verdi contigue ai centri abitati la P.A. può definire un particolare regime vincolistico, imposto o convenzionato, assegnando alle stesse una funzione di protezione all'abitato, riordino ecologico, riequilibrio urbanistico. Attribuzioni di tale tipo possono essere indicate negli elaborati grafici di Piano, rappresentati a scala grafica di maggiore dettaglio.

I progetti di specializzazione culturale, di sperimentazione agricola, di potenziamento produttivo, dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

Gli usi turistici e turistici di tipo escursionistico che potranno interessare o essere proposti per le zone EM R ed EM S, così come anche ipotesi di assetto e di utilizzazione in attuazione a disposizioni e normative della Comunità Europea dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale e perfezionate con le procedure di legge. Per la creazione di insediamenti di tipo agroturistico in zone EMR, viene assegnata una dotazione volumetrica di 800 m³/ha che si viene ad aggiungere alla volumetria per residenze agricole.

Per la zona territoriale omogenea di tipo E, lo strumento di esecutività previsto è la concessione convenzionata se l'intervento è proposto da privati; Piano di Insediamento Produttivo (P.I.P.), in applicazione all'art. 27 L. 865/1971, se l'intervento è di iniziativa pubblica, o misto (pubblico e privato).

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di predisporre criteri finalizzati a stabilire caratteristiche tipologiche, funzionali e costruttive dei manufatti interessanti le zone territoriali omogenee di tipo E.

Per tutti gli interventi dovranno essere assicurate da parte dell'operatore, tutte le condizioni di urbanizzazione, le opere igieniche ritenute necessarie, e dovrà essere dichiarato un meccanismo autonomo e autosufficiente relativamente ai servizi di mobilità ed al ritiro delle comunicazioni postali ed assimilate.

Oltre al normale regime vincolistico, è obbligatorio osservare le seguenti prescrizioni paesistiche:

AREE DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO - AREE A NATURALITA' SIGNIFICATIVA (I TERRITORI DELLA NATURA) (EC₁ – EC₂)

Corrispondono alle unità territoriali ed ambientali omogenee che negli indirizzi per la formazione della Carta della Natura sono compresi nella categoria "A".

Indicazione normativa

1. "Le aree comprese nella categoria A sono finalizzate alla conservazione di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali nonché di comunità biologiche, processi naturali, equilibri ecologici, idraulici e idrogeologici e singolarità naturalistiche e vengono applicati in esse metodi di gestione idonei a perseguire questi obiettivi, così come previsto dalla legge n.394 del 6 dicembre 1991."

Indirizzo normativo

2. Per la fascia con carattere naturale é escluso qualsiasi tipo di attività, tranne le osservazioni di tipo scientifico e la funzione naturalistica; sono ammessi esclusivamente sentieri di percorrenza tagliati lungo le pendici naturali e piccoli spazi per l'osservazione della natura e del paesaggio.

Per la fascia con carattere naturalistico é esclusa qualsiasi attività; solo nelle aree marginali ad essa ed in situazione di non disturbo sono ammessi sentieri e piccoli spazi attrezzati per la sosta ed il godimento delle bellezze panoramiche; non sono ammesse in assoluto costruzioni stabili. Le visite alla zona devono essere di tipo guidato, nelle zone ove da analisi ulteriori si dovesse rilevare una particolare presenza faunistica, sono ammesse solo le visite per osservazione scientifica.

3. Per le zone di valore naturale e naturalistico, prevalgono esigenze di conservazione assoluta, di protezione ambientale e di tutela ecologica. Ad esclusione delle aree archeologiche di ritrovamento di reperti, di elementi di interesse paleontologico, e delle presenze di macchia mediterranea, per le quali vengono individuate esigenze di protezione mirata, per le restanti aree, prevalentemente interessate da utilizzazioni agricole, vengono individuate esigenze di conservazione.

Per le zone di valore naturale e naturalistico e per gli ecosistemi vegetazionali di interesse, non sono ammesse forme di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, al fine di non interrompere il corso e gli effetti dei processi di tipo naturale.

4. Le modellazioni richieste da opere di difesa e conservazione del suolo, devono essere del tipo a terrazzamento semplice in elementi di pietra, rimodellazione di terra naturale con lieve modifica del profilo di scarpa, a graticciate ed a terra armata.

Le modellazioni vanno operate ove strettamente necessarie o per ricomposizione di effetti di frana.

Negli interventi, la modellazione scelta deve essere quella idonea al rispetto dei profili naturali del terreno, prevalenti nella zona interessata. Per gli interventi di piccola entità deve essere privilegiata la modellazione a graticciata, mentre per quelli più consistenti il terrazzamento con pietre naturali posizionate a secco. In caso di necessità possono essere operati consolidamenti di tipo più pesante, comunque modellati sul principio di perfetto inserimento estetico rispetto le forme generali preesistenti e comunque rifiniti con materiali più consoni alle caratteristiche di naturalità dei siti.

5. L'integrazione vegetazionale può avvenire sotto forma controllata e sulla base di un progetto specifico di intervento; in esso le scelte proposte dovranno essere verificate sotto il profilo delle associazioni di tipo fisionomico e della idoneità formale (nel senso di rafforzamento del paesaggio tipico di appartenenza). L'integrazione vegetazionale dovrà avvenire o sotto forma di rafforzamento delle specie esistenti ovvero sotto forma di rigenerazione, con riimmissione di specie di origine non più presenti.

6. E' ammessa la sperimentazione vegetazionale su presentazione di progetti redatti a cura di Enti di Ricerca e di Università

La sperimentazione vegetazionale può interessare una superficie non superiore al 10% della superficie totale dell'area.

7. Ai fini progettuali l'area dovrà essere suddivisa in sottozone funzionali, ognuna normata in dettaglio attraverso un progetto unitario finalizzato (progetto-scopo).

AREE A NATURALITA' DIFFUSA (PAESAGGI PROTETTI) (EC₃ – EC₄ – EC₅ – EC₆ – EC₇)

Corrispondono alle unità territoriali ed ambientali omogenee che negli indirizzi per la formazione della Carta della Natura sono comprese nella categoria "B".

Indicazione normativa

1. “Rientrano in questa categoria le aree caratterizzate da una naturalità diffusa. Si tratta delle aree ad uso agro-silvo-pastorale, nelle quali l’attività umana ha, nel corso del tempo, guidato l’evoluzione naturale pur mantenendo un assetto complessivo del territorio che permette ancora l’esistenza di habitat e comunità di animali e vegetali sostanzialmente in buono stato di conservazione e con un alto valore in termini sia di diversità biologica sia in sé che come aree di raccordo reali o potenziali tra le zone di cui alla categoria A.

La secolare azione antropica ha prodotto una estrema frammentazione degli ambienti naturali. Questa frammentazione impedisce il collegamento tra popolazioni animali e vegetali e, più in generale, tra sistemi ecologici, provocando un isolamento che riduce la capacità delle popolazioni animali e vegetali e degli habitat di affrontare i naturali eventi perturbativi minacciandone la sopravvivenza futura.

Si rende pertanto necessario, per il mantenimento degli ambienti naturali, oltre alla creazione di un efficiente sistema di aree protette anche l’individuazione di quei territori che, per le loro caratteristiche possono costituire, già da ora o in seguito a opportuni interventi di recupero, corridoi di collegamento funzionale tra le aree di maggior pregio.”

Indirizzo normativo

2. Per le aree classificabili di valore naturalistico é interdetta qualsiasi tipo di attività comportante trasformazione o disturbo agli ecosistemi presenti; é ammessa solo l’apertura o il ripristino di vecchi sentieri e di tracciati funzionali all’attività di manutenzione fisica e/o di sostegno alla funzione naturalistica della zona.

3. Per le aree coltivate viene imposto il mantenimento delle colture esistenti e dei metodi tradizionali di lavorazione al fine di mantenimento delle condizioni eco-agricole della zona. Le utilizzazioni di altro tipo preesistenti vengono fatte salve e per esse sono ammesse esclusivamente operazioni di manutenzione e restauro conservativo. L’obbligo di esercizio delle coltivazioni con metodi tradizionali dovrà essere regolamentato attraverso l’istituto di convenzionamento.

4. Per tutte le aree di valore naturale, naturalistico, storico testimoniale e storico etnologico prevalgono esigenze di conservazione assoluta, di protezione ambientale e di tutela ecologica attiva (intendendo per questa anche il complesso di interventi finalizzati alla difesa del suolo e di ripristino delle condizioni di compatibilità ecologica). Esigenze di conservazione guidata sono rilevate per le restanti zone.

5. Gli interventi di modellazione, ove necessario, possono utilizzare esclusivamente i tipi di ricomposizione del profilo (con movimenti di terra e modifica parziale delle pendenze naturali o modellazione a terrazzi fitti con tenute perimetrali in materiale pietroso, muretti con pietre sistemate a secco). In caso di necessità possono essere operati consolidamenti di tipo più pesante, comunque modellati sul principio di perfetto inserimento estetico rispetto le forme

generali preesistenti e comunque rifiniti con materiali più consoni alle caratteristiche di naturalità dei siti.

Per i terreni vegetali agricoli é ammesso il ripristino delle modellazioni in base alla rete di naturale deflusso già esistente. E' ammessa la rigenerazione di terreni vegetali, al fine di riequilibrare il fenomeno (per talune aree già critico) di erosione superficiale dovuto a processi avanzati di dilavamento.

6. E' ammessa la integrazione vegetazionale con specie coltivate appartenenti alla stessa classe, e sempre sotto il controllo delle autorità territorialmente competenti. L'integrazione vegetazionale dovrà comunque avvenire o sotto forma di rafforzamento delle specie esistenti, ovvero sotto forma di rigenerazione con riimmissione di specie di origine attualmente non utilizzate.

7. E' ammessa, sotto diverse forme, comunque controllate, la sperimentazione vegetazionale, sia come vivaismo che come miglioramento funzionale e produttivo (passaggio da tipi semplici a tipi misti, rafforzamento dei filari frangivento; ispessimento dei sistemi vegetazionali di recinzione e confine di proprietà).

8. Il controllo dell'area avverrà attraverso forme di vigilanza ecologica.

In fase di progetto esecutivo verranno fissate e localizzate le strutture di osservazione e di presidio.

9. Le residenze consentite per le aree agricole residuali, sono quelle a servizio dell'agricoltura da realizzare a cura del coltivatore diretto o titolare dell'azienda agricola. Gli indici di utilizzazione ammessi sono quelli prescritti dal D.M. 2.4.1968 n.1444. Le tipologie ammesse non debbono discostarsi per volumetria, forme e materiali di finitura dalle tipologie originarie preesistenti.

Non sono consentite funzioni residenziali diverse o collegate ad altri tipi di destinazione.

10. Sono ammesse strutture specialistiche per l'osservazione ambientale, rientranti all'interno di un osservatorio territoriale ambientale.

11. Per la fase esecutiva verrà redatto un progetto di coordinamento per l'organizzazione funzionale e fisica dell'area con il ruolo di quadro di riferimento organico cui devono essere riportate tutte le funzioni previste ed esistenti.

Ai fini progettuali l'area dovrà essere suddivisa in sottozone funzionali, ognuna specificata con un progetto specifico di carattere unitario, finalizzato (progetto-scopo).

Sistema boschivo discontinuo

12. E' costituito da aree boschive di diversa natura (bosco naturale, bosco produttivo, residui di vecchi ordinamenti boschivi), da aree di prato e pascolo e micro-aree diffuse, intervallate da emergenze rocciose caratterizzate da presenza di vegetazione spontanea, e da sistemi agricoli diffusi, prevalentemente coltivati a seminativo semplice ed arborato.

L'area è vulnerabile sotto il profilo morfologico e si trova, prevalentemente, in situazioni idrogeologiche critiche. Le aree miste boschive ed agricole si trovano in una condizione di maggiore sicurezza.

L'area si presenta oggi come area mista boschiva ed agricola con componenti molto forti e residuali di paesaggio mediterraneo costiero.

13. La zona ha esigenze di conservazione di tipo orientato (conservazione finalizzata alla difesa del suolo, rimodellazione estesa, rimboschimento semplice e sperimentale, ricomposizione del sottobosco, recupero delle aree agricole residuali, riqualificazione e recupero di vecchi fabbricati rurali di residenza e di servizio. Sono ammesse le attività di coltivazione del bosco, le attività ricreative, le forme di turismo naturalistico.

Per le parti agricole sono ammesse attività di coltivazione sulla base delle tipologie di coltivazione tradizionale, attività di servizio di tipo agroturistico, allevamenti zootecnici controllati.

AREE AGRICOLE E RURALI

(EC₈ – EC₉ – EC₁₀ – EC₁₁ – EC₁₂ – EC₁₃ – EC₁₄ – EP₁ – EP₂ – EMR – EMS)

Corrispondono alle unità territoriali ed ambientali omogenee che negli indirizzi per la formazione della Carta della Natura sono comprese nella categoria “C”.

Indicazione normativa

1. “Gli ambienti agricoli non possono essere considerati di importanza secondaria per il mantenimento della biodiversità. La loro presenza ha una grande importanza naturalistica in sé e costituisce un importante elemento di raccordo tra ambienti a naturalità più importante. E’ pertanto necessaria una loro gestione anche nel senso della conservazione del valore naturalistico residuo.

Come per le aree di cui alla categoria B, anche le aree agricole devono rientrare in quella che é stata definita come una urgenza prioritaria, la “conservation of the wider environment”, conservazione dell’ambiente globale.”

Indirizzo normativo

2. Aree agricole speciali di tipo 1 (aree agricole da conservare come quadri storici tipici) caratterizzate da attività agro-pastorali ed agricole.

Sono costituite da superfici prevalentemente agricole ubicate nelle zone a quote intermedie ed elevate. All’interno delle dette aree si rileva la presenza di vecchi ordinamenti agrari, tipici. L’esigenza é di conservazione orientata; le trasformazioni colturali eventualmente richieste,

possono essere soddisfatte se garanti del mantenimento del quadro unitario paesaggistico di insieme.

Le attività ammesse sono quelle agricole eventualmente integrate da utilizzazioni complementari controllate, quali la zootecnica, e la ortofrutticola.

Sono ammesse le attività di edificazione residenziale, funzionali all'esercizio del fondo. Gli indici di densità fondiaria di edificazione sono rapportati a quanto prescritto dal D.M.2.4.1968 n.1444. Le altezze fuori terra ammesse, non devono superare i 4,00metri. Le tipologie ammesse non debbono discostarsi per volumetria, forme e materiali di finitura dalle tipologie originarie preesistenti.

Tutte le forme di integrazione vegetazionale potranno essere proposte attraverso progetti specifici di intervento, interessanti ambiti di superficie non inferiore ai 20 ettari.

3. Aree agricole speciali di tipo 2 (aree di recupero degli insediamenti diffusi da riconvertire in aree a sviluppo guidato)

L'esigenza primaria é che sia assoggettata ad un'attività di riqualificazione, tendente a ricomporre un quadro paesistico unitario, riportando il sistema di utilizzazione agricolturistica ad una migliore integrazione con il paesaggio agrario.

Le attività consentite saranno fissate da un piano zonale di valorizzazione ambientale all'interno del quale saranno definite dimensioni, tipologia e modalità distributiva delle attività agricole di base e complementari.

La ricomposizione del paesaggio é affidata a progetti specifici d'integrazione vegetazionale con duplice funzione di schermatura dell'edificato esistente e di creazione di aree di verde agricolo intensivo.

4. Aree agricole normali (aree di conservazione dell'esistente, con eventuali interventi finalizzati alla ristrutturazione e/o al potenziamento degli attuali ordinamenti agrari).

5. Le modellazioni naturali del terreno non vanno modificate; sono ammesse micromodellazioni o terrazzamenti con pietra a secco e con differenza di quota non superiore a 1,50 metri.

Sono ammesse attività di servizio funzionali alle attività turistiche.

I progetti d'intervento agroturistico dovranno interessare superfici unitarie non inferiori a 2 ettari, e la superficie occupata da edificazione non potrà essere superiore al 5% della superficie complessiva.

L'integrazione vegetazionale può interessare forme di vivaismo e vivaismo sperimentale.

Edifici rurali con carattere specialistico, sono normate, nell'ambito del Piano Zonale Agricolo, sulla base di prescrizioni ed indici funzionali ad ogni singolo tipo utilizzativo. Come indici di riferimento generale, relativamente al presente indirizzo normativo, vengono prescritti i seguenti indici:

- superficie minima aziendale per l'ammissibilità di intervento = 10.000 m²;
- superficie massima fondiaria ammessa per l'intervento, al fine di controllo dimensionale dell'intervento = 5.000 m².

Art. 94 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO F (indicativa)

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici, collettivi o privati. Per le aree di previsione si assume come indice urbanistico edilizio

il coefficiente di utilizzazione di $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Gli interventi di iniziativa sia pubblica sia privata debbono riguardare le aree individuate nel P.R.G..

Art. 95 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G (prescritta)

E' costituita dalle superfici occorrenti per il soddisfacimento di quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Le localizzazioni rivestono carattere prescrittivo.

Sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- GRUPPO 1 (istruzione): asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori e per il 50% della superficie complessiva, attrezzature ricettive e di servizio per il turismo scolastico;
- GRUPPO 2 (sanità): pronto soccorso, ambulatori e, per il 40% della superficie complessiva, cliniche ed attrezzature ricettive per il turismo di tipo terapeutico e sanitario;
- GRUPPO 3 (parchi pubblici): verde di quartiere, verde attrezzato per il giuoco dei bambini, verde integrato per attività di tempo libero;
- GRUPPO 4 (attrezzature sportive e per il tempo libero): impianti sportivi e per il tempo libero, campi da golf;
- GRUPPO 5 (attrezzature amministrative): uffici, centri sociali, consultori;
- GRUPPO 6 (assistenza): centri assistenziali del tipo ospizi, case di riposo, case assistenza anziani e assimilati;
- GRUPPO 7 (attrezzature religiose): chiese parrocchiali, uffici ecclesiastici.

Superfici per parcheggio.

Le superfici di Parcheggio sono così distinte:

PK = superfici di urbanizzazione primaria (D.M. 1968/1444);

PK* = superfici di parcheggio convenzionato di tipo privato;

PK** = superfici di parcheggio all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico di tipo preventivo.

Per le superfici di parcheggio convenzionato è possibile l'utilizzazione dell'indice di zona con possibilità di trasferimento di cubatura.

Sono previsti due tipologie di verde:

VC: verde convenzionato, finalizzato al miglioramento quantitativo delle dotazioni standard, e a favore del rafforzamento di immagine paesistica;

VP: verde privato, finalizzato al rafforzamento dell'immagine formale dei tessuti urbani.

Per le superfici di verde privato può essere trasferita la cubatura derivante dall'indice di zona.

Art. 96 - CONTENUTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Per le zone e le aree per le quali il P.R.G. impone il Piano Particolareggiato e/o il Piano di Lottizzazione convenzionata vengono applicate le direttive e le prescrizioni degli artt. 13 e

28 della L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della circolare della Regione Calabria n. 1/1989.

Art. 97 - PROGRAMMA ED OPERE PUBBLICHE

I programmi e le opere pubbliche promosse dalla Pubblica Amministrazione o da Enti esterni di livello sovracomunale, saranno attuati secondo un programma di realizzazione deciso dalla P.A. e/o concordato con gli altri Enti. Opere non indicate nel P.R.G. e/o decise dopo la sua approvazione saranno inserite nel Piano, utilizzando le procedure di legge.

I tracciati e le localizzazioni hanno carattere indicativo fino al perfezionamento tecnico ed amministrativo legato ai progetti di realizzazione.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. XIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 98 - PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE

Per tutto il territorio del Comune di Scilla l'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1. L'edificazione nelle zone comprese nelle aree definite geologicamente **“A STABILITA' INCERTA”** è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico, geotecnica ed idrogeologico condotto in sito e opportunamente documentato, a mente del D.M. 11/03/88 recante le “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione”, ed alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno ove necessario. Gli studi geologici, geotecnica ed idrogeologici estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali, redatti dall'Ente interessato. ***Tali progetti di piano dovranno ottenere il parere favorevole del Servizio Geologico per la Provincia di Reggio Calabria, competente a norma della Legge 02/02/74 n° 64 e Legge Regionale 27/04/1998 n° 7 art. 11, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare nel piano in esame.***

2. Per le aree le cui condizioni geomorfologiche e geotecniche sono definite **“POTENZIALMENTE INSTABILI, DISSESTATE O IN DISSESTO”** la loro utilizzazione è **vietata**. In relazione alle condizioni su indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, fognature, ecc.) potranno essere eseguite previo preventivo parere di cui alla Legge 02/02/74 n° 64 e Legge Regionale 27/04/1998 n° 7 art. 11. In tutti i casi è necessario che, tanto l'istruttoria delle pratiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale quanto il parere della Commissione Urbanistica Edilizia, venga espresso dopo aver esperito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quella della penality geologica (carta della stabilita).
3. Le aree definite **“DI SPIAGGIA E RETROSPIAGGIA”** sono soggette a vincolo di inedificabilita per una fascia della larghezza minima prevista dalle vigenti normative. Nell'ambito dei perimetri edificati ricadenti in zone di spiaggia o di retrospiaggia suscettibile di essere invasa dal mare per mareggiate ricorrenti o eccezionali, gli interventi di nuova edificazione, ove consentiti, devono farsi carico di tutti gli accorgimenti possibili per la mitigazione del rischio.

I progetti di intervento edilizio e di trasformazione urbanistica debbono, a cura del competente Ufficio Tecnico Comunale, essere verificati sotto il profilo della compatibilita geomorfologia sulla base delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

In mancanza degli accorgimenti per la mitigazione del rischio e delle opere funzionali di difesa relativi, - che debbono essere approvati dal competente Servizio Geologico per la provincia di Reggio Calabria, debbono essere osservati gli arretramenti previsti dalle vigenti normative.

Valgono le norme generali contenute nella relazione geologica facente parte degli elaborati del presente P.R.G..

Art. 99 - REGIME VINCOLISTICO

Per le aree ricadenti nelle zone vincolate ai sensi della D.L. 490/1999, valgono i regimi vincolistici indicati dalla stessa legge, e conseguenti disposizioni e normative regionali.

Sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale sovrapporre il regime vincolistico di cui alla citata legge, su mappe catastali; sarà cura dell'Ufficio Tecnico comunale operare l'aggiornamento continuo dei regime vincolistico. Sarà pure cura dello stesso Ufficio tecnico riportare le previsioni di Piano su mappe catastali.

Art. 100 - REGIME TRANSITORIO PER GLI EDIFICI ABUSIVI

Per tutti i lotti interessati da realizzazioni abusive vige il regime di “area bianca” fino alla definizione dell'atto amministrativo specifico che definisce e/o norma le situazioni sia di carattere generale di insieme sia di carattere individuale specifico.

Art. 101 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Le aree di interesse archeologico, eventualmente indicate e perimetrare su segnalazione della Soprintendenza Archeologica, e non assoggettate a decreto di vincolo in applicazione della L. 1089/1939, conservano la destinazione d'uso delle aree agricole circostanti, fermo restando che ogni trasformazione urbanistica ed edilizia proposta è assoggettata a preventivo nulla osta da parte della competente Soprintendenza.

Le aree destinate da precedente strumento urbanistico a completamento edilizio, e ricadenti in aree di interesse archeologico, conservano tale destinazione, fermo restando che nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione deve essere richiesto sopralluogo dalla locale Sovrintendenza, all'atto di scavo per le fondazioni.

Art. 102 - ZONE ED AREE CON CARATTERE INDICATIVO E DI RISERVA

Le zone e le aree con carattere indicativo e di riserva, sono contraddistinte con pallino semplice e pallino doppio accanto alla sigla di zona. Fino al loro passaggio a destinazione d'uso prescritta, con le procedure descritte nella presente normativa, per dette zone valgono le destinazioni agricole circostanti.

Art. 103 - ESECUZIONE DI OPERE IN CORSO, NELL'ABITATO O IN TERRITORIO ESTERNO

Tutte le opere per cui è stata rilasciata concessione edilizia e/o in corso, dovranno essere ultimate al massimo entro due anni dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale da parte delle autorità competenti.

Art. 104 - ZONE DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Le aree o le porzioni di aree da assoggettare a Piano Particolareggiato Esecutivo o a strumentazione equivalente, sono distinte nella tavola di azzonamento.

Art. 105 - NORME SUGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Nelle zone territoriali omogeneo di tipo A e di tipo B, possono essere previsti nuovi esercizi commerciali sulla base di criteri e regolamenti predisposti dalla P.A... Nelle zone territoriali di tipo C e di tipo D, sono ammessi esercizi commerciali le cui tipologie saranno stabilite attraverso apposita regolamentazione predisposta dalla P.A. o da questa preventivamente assentiti.

Per le zone C e D il volume commerciale dovrà comunque essere contenuto in una aliquota massima del 20% rispetto alle volumetrie complessive ammesse per la zona.

Art. 106 - PARCHEGGI IN COSTRUITO

Le volumetrie di parcheggi in costruito, sia d'uso privato che collettivo, non sono computate nel calcolo della volumetria ammissibile per l'applicazione degli indici di densità territoriale e fondiaria di edificazione. Per la realizzazione dei parcheggi sarà possibile applicare deroghe al Regolamento Edilizio Comunale, così come stabilito dalla legge.

Art. 107 - AREE TERRITORIALI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL PARCO

Per le aree di questo tipo viene adoperata la titolazione di "Aree di protezione e valorizzazione delle risorse territoriali, a destinazione concordata", e restano escluse da regime previsivo e normativo del P.R.G. fintantoché non siano definiti gli strumenti di pianificazione

e regolamentazione predisposti dall'Ente Parco. Permangono le prescrizioni transitorie contenute, in allegato, nel decreto di istituzione del Parco.

Art. 108 - EFFICACIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Il Tecnico redattore

.....

Scilla, novembre 2003