

COMUNE DI STALETTI'

Provincia di Catanzaro

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADOTTATO:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 20.10.1997
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 06.05.1999

APPROVATO:

- dalla Regione Calabria – 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente - Sett. 16 - con Decreto del Dirigente Generale n.230 del 29.11.1999 – pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n° 09 del 16 febbraio 2000

PROGETTISTI RESPONSABILI:

Arch. Vanda Alcaro

Arch. Filippo Giacobbe

ELABORATO N.2

CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art.7 della legge urbanistica vigente del 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale secondo le linee ed i vincoli urbanistici contenuti nelle tavole di piano e nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

ART.2 - CONTENUTI E FINALITA' DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale definisce i contenuti programmatici dell'edificabilità e dell'uso del suolo in tutto il territorio comunale di Staletti.

In particolare il Piano determina:

- l'uso del suolo edificato, edificabile e non, suddividendo il territorio comunale in zone omogenee;
- la tutela e la valorizzazione dei beni storici - artistici - archeologici e ambientali;
- la destinazione d'uso e la trasformabilità degli immobili esistenti sia pubblici che privati;
- le caratteristiche quantitative, qualitative e funzionali di tutte le zone omogenee;
- la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- le reti infrastrutturali viarie;
- i principali impianti e servizi tecnologici;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano.

Nell'intero territorio comunale ogni modifica allo stato di fatto e alla destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati è soggetta alle prescrizioni del presente Piano.

ART.3 - ELABORATI COSTITUTIVI IL P.R.G.

Gli elaborati che costituiscono il P.R.G. sono i seguenti:

1. Relazione illustrativa
2. Norme tecniche d'attuazione
3. Inquadramento sub-regionale 1:100.000
4. Inquadramento territoriale 1:25.000
5. Inquadramento territoriale 1:10.000
6. Vincoli e zone di rispetto esistenti 1:5.000
7. Vincoli e zone di rispetto proposte 1:5.000
8. Stato di fatto - Confronto con i P.R.G. dei Comuni limitrofi 1:5.000
9. Stato di fatto - Centro abitato - Consistenza edilizia e destinazione d'uso

1:2.000	
10. Stato di fatto - Copanello Lido - Consistenza edilizia e destinazione d'uso	
1:2.000	
11. Stato di fatto - Copanello - S.Maria del Mare Caminia - Consistenza edilizia e destinazione d'uso	1:2.000
12. Progetto - Centro abitato - Zonizzazione	1:2.000
13. Progetto - Copanello Lido - Zonizzazione	1:2.000
14. Progetto - Copanello - S.Maria del Mare Caminia - Zonizzazione	1:2.000
15. Progetto - Rete infrastrutturale - Vincoli Zone di rispetto	1:2.000
16. Progetto - Zonizzazione	1:2.000
17. Progetto - Zonizzazione su base catastale	1:2.000
18. Progetto - Zonizzazione - Raffronto con lo studio geomorfologico	1:2.000
19. Progetto - Zonizzazione - Raffronto con il P.d.F. vigente	1:2.000
20. Progetto - Centro abitato - Verifica degli standards	1:2.000
21. Progetto - Copanello - Verifica degli standards	1:2.000
22. Progetto - Caminia - Verifica degli standards	1:2.000

Fanno inoltre parte integrante del P.R.G. di Staletti i seguenti studi di settore:

- "Analisi storico-territoriale del comprensorio comunale" della Prof.ssa Emilia Zinzi;
- "Analisi delle risorse territoriali paesistiche" del Prof. Arch. Bernardo Rossi Doria.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali. Inoltre in caso di contrasto prevalgono le norme più restrittive e le planimetrie di maggior dettaglio. La norma scritta prevale eventualmente sugli elaborati grafici.

ART.4 - OPERATIVITA' DEL P.R.G.

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

- 1) Vincoli territoriali. zonali e puntuali
- 2) Norme generali del piano
- 3) Prescrizioni specifiche per le zone a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture
- 4) Strumenti urbanistici attuativi sia pubblici che privati (P.P.E, P.I, P.E.E.P, P.P.A., P.d.R., P.L.C. ecc.)
- 5) Concessioni edilizie

ART. 5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del

Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione non si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.4 della Legge n.847 del 29/9/64 comprendono le aree destinate a:

- strade di servizio degli insediamenti;
- percorsi pedonali;
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- rete fognaria con impianto di depurazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica compresi elettrodotti e cabine necessarie;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di pubblica illuminazione;
- spazi per il verde pubblico attrezzato;

Ai sensi dell'art.26/bis del D.L. 28/12/89 n. 415 gli impianti cimiteriali sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone agricole le opere di urbanizzazione consistono eventualmente nella rete di elettrificazione rurale, negli acquedotti irrigui, nella viabilità interpodereale ed in quelli specifici connessi con il tipo di azienda produttiva agricola.

ART.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.44 della legge n.865 del 22/10/71 comprendono le aree destinate a:

- asilo nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- attrezzature collettive civiche e sociali;
- attrezzature collettive religiose;
- parcheggi a livello di quartiere;
- spazi per il verde pubblico attrezzato;
- spazi per il verde pubblico sportivo e relativi impianti;

La dotazione di spazi per le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi

dell'art.3 del D.M. n.1444 del 2/4/68 è individuata in 18 mq/abitante residente. Tale quantità complessiva va ripartita come segue:

- 6,5 mq per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse pubblico;
- 2,5 mq per parcheggi pubblici;
- 9,0 mq per verde pubblico attrezzato e non;

Per la popolazione non residente (stagionale turistica) lo standard previsto è di 24 mq/ per ogni 60 mc realizzati o realizzandi comprensivi di impianti, attrezzature a carattere pubblico, percorsi verdi e di parcheggi suddivisi come segue:

- 3,00 mq di parcheggi;
- 6,00 mq di attrezzature di carattere generale;
- 15 mq di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e l'esecuzione delle opere secondo specifiche prescrizioni dell'Amministrazione Comunale in accordo con le tabelle parametriche regionali.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale o dagli erogatori competenti;
- dagli operatori privati, contestualmente all'intervento di recupero o di nuova edificazione;

Nel caso in cui il concessionario si impegni alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale e/o parziale della quota di contributo dovuta, dovrà essere previsto l'esecuzione di esse contestualmente alla costruzione delle opere oggetto della concessione. Per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme emanate dall'ufficio tecnico comunale ed eseguiti in maniera conforme e sotto la sorveglianza dello stesso ufficio.

Le opere di urbanizzazione secondaria e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale oppure tramite convenzione dai privati, ai fini di garantire per tutte le zone del P.R.G. la cessione al Comune delle aree destinate a pubblico servizio secondo le disposizioni vigenti.

In alternativa alla cessione delle aree può essere consentito ricorrere al meccanismo della monetizzazione ma unicamente nei casi in cui:

- sia aggiuntiva e non sostitutiva rispetto al contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10 del 28/1/77 all'atto del rilascio

della concessione edilizia, che costituisce in ogni caso un minimo inderogabile;

- sia chiaramente specificata da parte dell'Amministrazione Comunale la destinazione d'impiego della somma così ottenuta ai fini della realizzazione di pubblici servizi concretamente e specificamente individuati e localizzati sulla base dello strumento urbanistico generale.

Tale meccanismo è auspicabile non solo nelle zone dove sono difficilmente reperibili gli standards per i servizi (per es. i centri storici) ma anche per consentire all'Amministrazione Comunale di realizzare interventi specifici, diversamente ostacolati dai meccanismi di finanziamento statali e regionali.

ART. 8 - INFRASTRUTTURE VIARIE

I tracciati e le tipologie delle sedi stradali esistenti riconfermate, esistenti da modificare e delle sedi stradali in progetto secondo le previsioni del piano sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G.

Tali tracciati e le tipologie viarie hanno valore indicativo e sono consentite in sede esecutiva variazioni dell'asse stradale purchè non eccedano il limite di mt. 5,00 verso ciascun dei due lati rispetto al tracciato contemplato negli elaborati di Piano. Le variazioni del tracciato nell'ambito del limite precedentemente descritto non comportano varianti al P.R.G.

Le larghezze stradali indicate nelle apposite negli elaborati di piano hanno valore prescrittivo minimo per cui non è consentita variazione alcuna in diminuzione.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali, industriali e terziarie di espansione è rinviata ai successivi P.P. e/o P.L.C. che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planovolumetriche delle zone interessate.

ART. 9 - NORME GENERALI SULLA DISCIPLINA URBANISTICA

La fabbricazione e la trasformazione d'uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina del P.R.G. , alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente (quando compatibili con le presenti norme di attuazione) ed alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

L'approvazione del Piano comporta l'annullamento del P.d.F. vigente e relative norme di attuazione.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori non siano iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di

inizio. Un termine più ampio è consentito solo in caso di opere pubbliche, da finanziare in più esercizi.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal Piano, in mancanza del P.P. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, pur ammettendosi in tale attesa, solo l'esecuzione delle opere di manutenzione.

CAPITOLO II° - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.10 - INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) ST= Superficie territoriale (mq)

La superficie territoriale è un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi.

Comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria agli insediamenti.

La superficie territoriale è misurata al netto delle strade di P.R.G. esterne all'area e al lordo di eventuali fasce di rispetto e delle strade eventualmente esistenti che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

2) SF= Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria è un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo d'intervento diretto o meno intervento urbanistico attuativo.

La superficie fondiaria SF è misurata al netto delle zone destinate al pubblico transito esistenti o di progetto interne alla zona ma al lordo di eventuali fasce di rispetto stradali.

3) UT= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta il rapporto fra la superficie utile dei fabbricati (SU), e la relativa superficie territoriale (ST)

4) IT = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità' territoriale si intende il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale asservita risultante dalla relazione $V = IT \times ST$. Si determina considerando la cubatura degli edifici esistenti da conservare e quelli di progetto.

5) UF = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria, rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati (SU) e la relativa superficie fondiaria (SF)

6) IF = Indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Per indice di fabbricabilità' fondiaria si intende il volume massimo,

espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria asservita risultante dalla relazione $V = IF \times SF$.

Per quanto riguarda il modo di misurazione del suddetto volume nei suoi elementi di altezza e superficie del fabbricato e per le altre caratteristiche che i fabbricati debbono osservare (distacchi, altezza max, distanze ecc.) si rimanda agli articoli seguenti.

ART.11 - INDICI EDILIZI

1) SU = Superficie utile (mq)

La superficie utile è la somma della superficie lorda di tutti i piani (compreso scale e vani ascensori) fuori e entro terra ad esclusione delle autorimesse con relative scale di accesso, cantine servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, di condizionamento, di approvvigionamento idrico, ecc.), porticati pubblici o privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta SC, se esterni alla stessa SC), logge e balconi.

Vengono computate le superfici dei sottotetti la cui altezza libera interna superi i ml. 2,50 ed eventuali attici.

Negli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate.

2) SC = Superficie coperta (mq)

La superficie coperta è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili (SU) dell'edificio.

3) RC= Rapporto massimo di copertura (%)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) di un lotto e si esprime in percentuale.

4) HF= Altezze dei fronti di un fabbricato (mt)

Ai fini delle prescrizioni dei P.R.G. l'altezza di un edificio in zona piana è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, e l'introdosso del solaio di copertura sia orizzontale che inclinato.

Tra gli edifici coperti a tetto, nel caso di pendenza superiore al 35%, la linea di gronda si assume pari ai 2/3 della proiezione verticale del tetto, sia il sottotetto abitabile o meno.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone del P.R.G.

Nel caso di zone acclivi, si considera la parte scomposta in elementi quadrangolari e mistilineari e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare il 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme del P.R.G. per ogni zona. Nel caso in cui la larghezza delle strade e dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

5) H = Altezza dei fabbricati (mt)

Per altezza del fabbricato si intende la media delle altezze delle varie fronti calcolate secondo il parametro HF, e non deve superare l'altezza massima consentita zone omogenee.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici e torri piezometriche, ciminiere.

6) Volume (mc)

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo progetto approvato.

Il volume dei fabbricati si computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze lorde del piano misurate da pavimento a pavimento.

Per i terreni acclivi si considera la media delle altezze. **(modificato ed approvato)**

ART.12 - DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza tra pareti, finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini

del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml 0,00 se trattasi di pareti non finestrate qualora sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine. Nel caso in cui esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali che osservano una distanza minima di ml 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori in caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Le distanze dai confini si misurano: dal limite dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore dal muro dell'edificio per gli edifici esistenti di 12,50.

ART.13 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.

1) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (IT e UT) si applicano

nei piani particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione.

Tali indici sono applicati nelle zone di ristrutturazione, in quelle di espansione residenziale e nelle zone per servizi privati di uso pubblico e collettivo;

2) Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria (IF e UF) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono il piano urbanistico di esecuzione.

Gli indici di fabbricabilità' e di utilizzazione fondiaria (IF e UF) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di esecuzione, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.

ART.13 bis- RECINZIONI.

Le recinzioni, fatto salvo quanto eventualmente previsto e contenuto in strumenti urbanistici attuativi, devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o comunque limitare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni possono avere altezza complessiva massima non superiore a ml 2,20 con muretto pieno ed eventuali sovrastanti cancellata, rete metallica o altri materiali che lascino spazi vuoti superiori al 60%.

Le recinzioni che prospettano su strade comunali, che ricadono in Z.T.O. di tipo A-B-E, da realizzare in muratura devono essere poste a distanza dal ciglio stradale di almeno ml 1,00.

Le recinzioni eseguite esclusivamente con rete metallica e pali in ferro o in legno possono essere poste sul ciglio stradale.

I cancelli di accesso carrabile ai lotti, qualunque sia la destinazione di piano, dovranno essere arretrati dal ciglio della strada di una distanza non inferiore a ml 5,00, gli stessi saranno delimitati da pilastri o colonne. **(modificato ed approvato)**

ART.13 ter- TETTI E SOTTOTETTI.

E' consentita la realizzazione di tetti di copertura alle seguenti condizioni:

1. l'altezza massima interna alla linea di colmo non potrà essere maggiore di ml 3,00;
2. l'altezza massima alla linea di gronda non potrà essere superiore all'alteza massima prevista per gli edifici , nelle diverse zone territoriali omogenee, nelle NTA;

E' consentita la realizzazione di sottotetti da adibire a locali accessori, essi dovranno avere un rapporto aeroilluminante non superiore al valore 1/10 della

superficie, da ottenere tramite la realizzazione di aperture di vario genere. I locali sottotetto la cui altezza media non superi i 2,00 ml sono esclusi dal calcolo della volumetria consentita. **(modificato ed approvato)**

ART.13 quater- SPAZI PORTICATI, TETTOIE E LOGGE

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico può essere consentita a condizione che le dimensioni minime di larghezza ed altezza garantiscono le condizioni di sicurezza ed accessibilità e sono esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile.

La realizzazione di logge, porticati e tettoie ad uso privato è ammessa nella misura massima complessiva pari al 30% della volumetria ammissibile.

La copertura di terrazzi esistenti può essere consentita nella misura massima del 50% della superficie a condizione che la copertura da realizzare poggi su pilastri.

Le modifiche introdotte dall'art.13 quater restano approvate LIMITATAMENTE alla possibilità di realizzare porticati ad uso privato, esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile e con l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, di superficie massima di mq. 40,00.- **(modificato ed approvato)**

ART.13 quinquies - PERMESSI DI COSTRUIRE PARTICOLARI: LOTTI INTERCLUSI

Non è prescritta la preventiva lottizzazione di cui alla Legge 1150/42 e s.m.i. per gli interventi edilizi da eseguire su lotti interclusi, ancorché ricadenti in comparti in cui l'attività sia subordinata alla preventiva formazione dello strumento attuativo.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo deve intendersi intercluso ogni lotto che possiede le caratteristiche di cui ai successivi punti:

1. sull'area in cui ricade il lotto, risultino completate le opere di urbanizzazione primaria;
2. i lotti limitrofi su almeno tre lati risultino edificati e il lotto sia servito da strada pubblica, ovvero sia agevolmente collegabile a viabilità pubblica;
3. i lotti limitrofi su almeno due lati siano edificati e i restanti lati prospettino su strade pubbliche;
4. tre lati prospettino su strada e il lotto contiguo al quarto lato sia edificato; ovvero costituisca limite di zona e l'estensione sia minore di 5.000 mq;

L'esistenza dei requisiti di cui al precedente comma deve essere dichiarata dal progettista sotto forma di perizia giurata.

Gli interventi edilizi proposti su lotti interclusi devono rispettare, oltre le prescrizioni del presente articolo, quelle relative al comparto cui appartiene il lotto.

Fermi restando i criteri fissati dall'art. 13 quinquies per la individuazione dei lotti interclusi, la normativa introdotta dallo stesso articolo rimane approvata come segue:

- a) I lotti interclusi aventi una superficie inferiore a mq. 5.000 e superiore a mq. 2.000, in deroga a quanto previsto dalla nuova stesura dell'art. 23, potranno essere oggetto di piano di attuazione (PAU).

b) I lotti interclusi di superficie inferiore a mq. 2.000 potranno essere utilizzati con permesso a costruire fermo restando l'obbligo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o, ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga più conveniente, a mezzo di monetizzazione.

CAPITOLO III' - DESTINAZIONE D'USO E MODIFICHE DI DESTINAZIONE

ART.14 - TIPOLOGIE FUNZIONALI

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata, in base alle tipologie funzionali che seguono, sia nei progetti d'intervento edilizio sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo, per risultare poi da atto di vincolo trascritto cui è subordinato il rilascio delle licenze di abitabilità e/o agibilità.

Ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a concessione edilizia.

Le tipologie funzionali delle destinazioni d'uso, su cui si basa la verifica di destinazione d'uso (c.f.r. art.15) sono le seguenti:

a) TIPOLOGIE EDILIZIE-ABITATIVE

1) Residenza = R.P.

Gli organismi residenziali possono essere unifamiliari o plurifamiliari. Sono ammesse tutte le correnti tipologie edilizie: dalla casa singola, alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni con le varie aggregazioni.

Non sono consentiti alloggi con superficie utile netta inferiore a 45 mq.

Ogni edificio dovrà prevedere degli spazi da destinare a parcheggi pertinenziali nella proporzione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione in base alla legge n.122/89

La tipologia residenziale, oltre a rispettare le norme nazionali e comunali di igiene edilizia e per il contenimento dei consumi energetici legge n.373/1976, dovrà di massima, garantire che ogni unità abitativa abbia riscontro d'aria per un'opportuna ventilazione naturale e pertanto, di tipo passante.

Le presenti norme di definizione tipologica si applicano anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatta salva quella relativa alla dotazione di parcheggi pertinenziali limitatamente ai casi di frazionamento senza modifica di destinazione d'uso degli immobili.

2) Residenza minima e/o turistica = R.T.

Negli organismi di residenze minime o turistiche le singole unità abitative avranno superficie minima netta di mq 30.

Dovrà essere garantito almeno un posto auto pertinenziale per ogni alloggio e comunque si dovrà prevedere 20 mq di area da destinare a parcheggio pertinenziale per ogni 100 mq di Su.

La presente norma di definizione tipologica si applica anche negli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora sia consentita la

tipologia funzionale R.T.

b) TIPOLOGIE TURISTICO -RICETTIVE

Per le destinazioni turistico-ricettive il P.R.G. assume degli specifici Schemi tipologici di riferimento.

Le strutture turistico - ricettive oltre a rispettare gli schemi tipologici di riferimento individuati dalla legge n.217/83, dovranno adeguarsi alle norme delle leggi regionali n.26/85 e n. 28/86.

Le attrezzature turistico-ricettive, in base alla L.R. 26/85, dovranno avere gestione unitaria ed offrire ospitalità al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta.

La gestione unitaria dovrà riguardare, a seconda della tipologia ricettiva, i seguenti servizi comuni:

- pulizie, lavanderia, energia elettrica, riscaldamento e/o condizionamento, telefono, gas;
- portinerie, animazione e sale comuni;
- ristoranti e bar;
- spaccio ed altre attrezzature commerciali.

Per le attrezzature alberghiere e per i campeggi è consentita una gestione separata di eventuali attrezzature commerciali o di pubblico esercizio, qualora siano consentite.

1) Albergo = T.A.

In base alla legge 26/85 art. 4, gli alberghi forniscono alloggio in unità abitativa costituita da camere (minimo 7 stanze) anche dotate di eventuali servizi accessori, con l'esclusione della cucina e posto cottura.

Rispetto alla superficie lorda abitabile complessiva dell'attrezzatura alberghiera dovrà essere riservata una percentuale minima del 20% per servizi comuni, con un minimo assoluto di 250 mq.

I servizi comuni comprendono:

reception - portineria;

- cucina;
- sala ristorante;
- bar;
- sala comune separata dalla sala ristorante, di superficie minima di 4 mq per ogni stanza;

Possono essere previste inoltre le seguenti altre attrezzature:

- sala gioco per bambini;
- palestra, sala ginnastica, sauna, ecc. ;
- dancing , tavernetta", ecc. ;
- parcheggi coperti, interrati o fuori terra;

- gallerie commerciali.

Nelle pertinenze esterne potranno essere realizzate le seguenti attrezzature complementari:

- parcheggi all'aperto;
- piscine all'aperto;
- campi da tennis;
- altre attrezzature sportive.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di un posto auto per ogni camera maggiorata di n. 5 posti auto per il personale e per i visitatori esterni.

2) Albergo residenziale e villaggio turistico = T.V.

In base alla legge n.217/83 gli alberghi residenziali sono aziende turistiche che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina o posto cottura.

Rispetto alla S.U. complessiva dell'albergo residenziale dovrà essere riservata una percentuale minima del 10% per i servizi comuni, con un minimo assoluto di 100 mq.

I servizi comuni comprendono obbligatoriamente:

- reception;
- sala comune di almeno 4 mq per unità;
- zona bar;

Qualora compatibili con le norme di zona, potranno anche essere realizzati servizi commerciali connessi all'albergo residenziale ed aperti al pubblico.

Nelle pertinenze esterne potranno essere realizzate le seguenti attrezzature complementari:

- parcheggi all'aperto;
- piscine all'aperto;
- campi da tennis;
- altre attrezzature sportive.

La dotazione minima di parcheggio da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera maggiorata di n.5 posti per il personale.

3) Aziende ricettive all'aria aperta = T.C.

Le aziende ricettive all'aria aperta hanno in base all'art.1 della L.R. n.28/86 comma 2 e 5, la tipologia di "campeggio, di villaggi turistici e di villaggio-camping" e di complessi turistici di cui sopra possono o devono, a seconda della categoria, disporre di servizio di ristoro, bar, spaccio di

generi alimentari e generi vari, giornali, tabacchi, bazar, attrezzature sportive e ricreative ed altri servizi accessori in proporzione alla loro capacità ricettiva e riservati esclusivamente agli ospiti.

Il dimensionamento e la progettazione dei complessi ricettivi all'aria aperta dovrà tenere conto dei parametri definiti dall'allegato A della L.R. n.28/1986 che individua, in base alla classificazione in categorie di detti complessi, i requisiti strutturali ed ambientali, la quantità e la qualità delle attrezzature e dei servizi offerti e la quantità di attrezzature ricreative, culturali e sportive.

Della dotazione complessiva di parcheggio almeno 5 mq/posto tenda dovranno essere pubblici e localizzati fuori dal recinto.

La viabilità interna dei campeggi e degli spazi di sosta potranno essere sterrati ed alberati allo scopo di ridurre l'impatto sull'assetto idrogeologico ed ambientale.

C) TIPOLOGIE PRODUTTIVE

1) Commercio = C.O.

La tipologia funzionale C.O. comprende:

- commercio al dettaglio di prodotti alimentari e di prima necessità;
- commercio al dettaglio di prodotti non alimentari;
- grandi strutture di vendita;
- botteghe artigiane di servizio e pubblici esercizi.

2) Uffici e direzionali

La tipologia comprende sia organismi unitari, sia organismi costituiti dalla aggregazione di più unità (ufficio) .

L'unità minima dovrà avere una superficie utile netta di almeno 30 mq e dovrà essere priva di cucina o posto di cottura.

Gli edifici per uffici e direzionali dovranno rispettare le norme per il risparmio energetico e le norme di igiene edilizia.

La dotazione minima di parcheggi è la seguente:

- pertinenziali n.1 posto auto per ogni 50 mq di S.U. ;
- pubblici n.1 posto auto per ogni 200 mq di S.U.;

Tali dotazioni si applicano nel caso di nuova costruzione; nel caso di intervento sull'esistente con trasformazione di destinazione d'uso è consentita la realizzazione della dotazione pertinenziale e pubblica dei posti auto nelle aree esterne destinate a parcheggio dal P.R.G. ad una distanza non superiore ai 300 metri, ovvero la loro monetizzazione con criteri e modalità da stabilire con l'Amministrazione.

Per gli interventi sull'esistente senza modifica di destinazione d'uso non si

applicano le disposizioni del presente articolo.

3) Artigianato, piccola industria, depositi = A.I.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della S.U. totale) potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- residenza fino ad un max del 10% della S.U. totale;
- commercio al dettaglio fino ad un max del 10% della S.U. totale;
- uffici fino ad un max del 25% della S.U. totale;
- servizi aziendali e interaziendali

Le urbanizzazioni minime per la tipologia AI sono le seguenti:

- pubbliche pari al 10% della superficie del lotto d'intervento destinato a verde e a parcheggio con la precisazione che almeno il 5% deve essere attrezzato a parcheggio
- pertinenziale n.l posto per automezzo commerciale ogni 100 mq di S.U.

4) Destinazione agricola a casa rurale = R.A.

La destinazione agricola comprende le seguenti tipologie:

- a) azienda agricola e residenza rurale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1965 n 153 comprende le opere per il ricovero degli animali e degli annessi agricoli.
- b) Residenza rurale in funzione della conduzione del fondo e dell'esigenza dell'operatore agricolo part-time
- c) Strutture ricettive residenziali di carattere agroturistico ai sensi della legge regionale

5) Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici e privati = P.L.

I plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati costituiscono nuove tipologie urbane della vita collettiva e di relazione pertanto comprendono un particolare insieme di funzioni, alcune delle quali già regolarmente in precedenza.

La norma di zona stabilisce la specifica integrazione tipologico-funzionale che, di volta in volta, caratterizza il ruolo di interesse collettivo del singolo plesso.

I plessi polifunzionali "PL" di 'attuazione pubblica, privata o mista dovranno essere organismi pubblici della città, al cui interno si svolgono attività collettive e di relazione tali da non creare ulteriori carichi insediativi.

In tali organismi dovranno essere rispettate in modo integrale le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.15 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE RESIDENZIALI

Le zone residenziale devono essere destinate prevalentemente ad

abitazioni.

In esse potranno essere consentite:

- a) residenze private;
- b) negozi e grandi magazzini per il commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari;
- c) esercizi pubblici limitatamente a bar e ristoranti;
- d) studi professionali ed uffici;
- e) magazzini e depositi non infiammabili, non odorosi e non polverosi;
- f) piccoli laboratori artigianali di rumore, né odori molesti e nocivi;
- g) autorimesse private;
- h) sale cinematografiche, autorimesse pubbliche, lavanderie, forni di panificazione;
- i) esercizi alberghieri;
- l) servizi sociali, associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ecc.

Sono tassativamente esclusi:

- laboratori artigianali rumorosi;
- depositi di materiale infiammabile, odorosi e polverosi;
- pollai e ricoveri di altri animali da cortile;
- insediamenti di attività produttive comportanti lavorazione materiale inquinante (autocarrozzerie, falegnamerie, ecc.) .

Non è ammessa la destinazione residenziale per i locali seminterrati; potranno essere adibiti ad abitazione se interrati su solo due lati isolati dal terreno circostante da intercapedine aereata e dotati di adeguata aerazione.

E' consentita la trasformazione dei locali situati a piano terra, da deposito rurale, cantina, residenza, garage, alle attività di cui alle precedenti lettere b) ,c) ,d) ,e) ed f) , sia per ampliamento delle attività esistenti, sia per separarne l'unità immobiliare residenziale ai piani superiori, da quella della nuova attività al piano terra, anche senza opere edilizie purché:

- 1) l'attività esercitata sia funzionale alle zone residenziali in cui viene inserita;
- 2) la superficie interessata dalla singola attività sia contenuta;
- 3) il/i locali abbiano tutti i requisiti igienico edilizi richiesti da USL , VV.FF. , CCIAA e da altri enti eventualmente competenti;
- 4) siano previsti spazi per parcheggi nella misura di 10 mq per ogni 100 mq di superficie netta di pavimento, escluse le sedi viarie.

I parcheggi, qualora non sia possibile realizzarli nelle adiacenze dei locali, potranno essere acquisiti nelle immediate vicinanze, sistemati adeguatamente e ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale, da

realizzarsi quanto possibile in adiacenza a quelli previsti dal PRG.

E' , inoltre consentito realizzare strutture interrato ad uso parcheggio, box auto purché l'intervento sia particolarmente curato nei suoi aspetti esterni.

E' consentita anche l'apertura di nuove attività artigianali e/o commerciali nelle costruzioni da realizzare purché espressamente prevista nella domanda di concessione edilizia e compatibili con la residenza.

ART.16 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTI

Per modifiche delle destinazioni d'uso valgono le seguenti prescrizioni.

Occorre premettere che ogni zona del P.R.G. , salvo indicazioni particolari, indica la destinazione prevalente (oltre il 75% S.U.) e le modifiche accessorie ammissibili. Costituisce modifica di destinazione d'uso una trasformazione funzionale dei fabbricati o del territorio che comporta un maggior carico sul sistema delle urbanizzazioni.

Ciò premesso il presente articolo definisce i passaggi tra tipologie funzionali assoggettate alla modifica di destinazione d'uso:

- da residenza a residenza minima;
- da albergo a residenza o residenza minima;
- da servizi a commercio, uffici, residenza, turismo;
- da commercio al dettaglio a strutture di grande distribuzione.

I frazionamenti delle unità edilizie non costituiscono modifica di destinazione d'uso a condizione che, mediante nuovo frazionamento, non si realizzano tipologie funzionali a residenza minima o turistica.

Le trasformazioni turistico-alberghiere da albergo (T.A.) a villaggio turistico e albergo residenziale (T.V.) non costituiscono modifiche di destinazione d'uso e pertanto, saranno autorizzate con regime di concessione edilizia convenzionata.

La concessione dovrà regolare l'adeguamento delle urbanizzazioni con particolare riferimento ai parcheggi. Modifiche parziali di singoli locali o di porzioni di fabbricato sono di massima consentite, salvo nei casi in cui si realizza:

- aumento di S.U. o di volume;
- superamento dei limiti delle destinazioni accessorie;
- inserimento di destinazione non ammesse;
- opere edilizie in contrasto con la tipologia strutturale o con i valori storico-ambientale del fabbricato.

CAPITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della vigente L.U. n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il PRG viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e/o nelle presenti norme, attraverso:

- l'intervento preventivo mediante strumenti urbanistici attuativi;
- l'intervento diretto mediante concessione edilizia.

ART.18 - INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PRG ed il progetto diretto. L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui al successivo art. 20.

I piani d'intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.) di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942,n.1150;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, (P.P.E.) di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865;
- d) piani di recupero (P.R.) di cui al titolo IV° della legge 5 agosto 1978 n.457;
- e) i programmi integrati d'intervento (P.I.) di cui all'art. 16, cap. V°, della legge 17 febbraio 1992 n.179

I piani d'intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- f) piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.), di cui all'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Nelle zone ove è previsto l'intervento preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di tale piano secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti.

ART. 19 - INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, l'intervento diretto si

applica successivamente all'approvazione del P.P. o P.L.C.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione che riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie, opere di arredo urbano, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole, muri di sostegno, cave, depositi di rottame, parcheggi per roulotte o simili, camping, sistemazioni a verde ed interventi sulle alberature di alto fusto, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

ART. 20 - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

1) Piani Particolareggiati d'Esecuzione (P.P.E.)

I piani particolareggiati di esecuzione (PPE) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati da PPE e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne perimetro dell'intervento e i parcheggi pubblici;
- c) le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia per motivi di interesse paesistico-storico-artistico-ambientale, nonché gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo e a ristrutturazione;
- d) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del PRG;
- e) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- f) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- g) la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e la quota parte degli oneri di urbanizzazione offerte alle singole unità di intervento;
- h) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione;
- i) le norme tecniche d'esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali, ivi comprese quelle inerenti la piantumazione di alberi di alto fusto, che dovranno vincolare alla scelta di specie autoctone.

Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

2) Altri Piani Particolareggiati Comunali

Gli altri piani particolareggiati di iniziativa comunale, di cui all'art. 18 commi b) ,c) ,d) ,e) delle presenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. al precedente punto, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

3) Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

Nelle zone in cui il PRG prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione convenzionata (PLC) . Il PLC deve indicare:

a) uno stralcio del PRG con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C. ;

b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;

c) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, nella zona interessata dal PLC, con individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali; nelle zone boscate la planimetria delle alberature esistenti, con indicazioni della specie ed il piano dei tagli per la realizzazione delle opere; d) le aree e le opere relative all'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art.7 delle presenti norme;

e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;

f) le opere destinate e le costruzioni da trasformare, eventuali demolizione, con le prescrizioni relative indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli indici urbanistici ed edifici e alle prescrizioni del PRG;

g) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;

h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;

i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;

l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;

m) l'impegno ad osservare l'esposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la convenzione.

4) Convenzioni nei Piani di Lottizzazione

Nei P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'esecuzione, a carico della proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C. ;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC e l'assunzione, a carico delle. proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b) ; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'ufficio tecnico erariale nel caso di applicazione dell'art.16 della legge 22 ottobre 1971 n.865, mentre per le opere sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) l'impegno da parte delle proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non saranno acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri urbanizzazione secondaria e per l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per dosi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento derivanti dalla

convenzione;

- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova concessione comunale;
- m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;
- n) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art.7, comma 19, e all'art.4 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto. La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

ART. 21 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone dove è previsto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II delle presenti norme. In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 20 punto 1) comma b, richiamate, dall'art.20 punto 3) nonché dalle convenzioni di cui all'art. 20 punto 4) delle presenti norme. Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, la concessione è consentita a condizione che siano osservati gli indici indicati dalle presenti norme e rispettate le prescrizioni del Regolamento edilizio se e in quanto non contrastanti con dette norme. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di:

- Concessione edilizia per tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazioni edilizie, mutamento della destinazione d'uso, opere di arredo urbano, modificazioni e demolizioni di manufatti edilizi, quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza, per opere agricole; muri di sostegno; cave; depositi di rottame; parcheggi per roulotte e simili; camping; sistemazione a verde ed interventi sulle alberature di alto fusto; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici (Comune incluso) e da privati alle condizioni previste dal PRG e nella congiunta osservanza delle prescrizioni rappresentate nelle tavole di piano e' nelle presenti norme.

- Autorizzazione edilizia del Sindaco ad eseguire i lavori nei casi previsti dalla vigente legislazione.
- Comunicazione al Sindaco dell'inizio lavori per opere manutenzione

ordinaria e per modifiche interne che comportino cambiamenti di destinazione d'uso delle unità abitative e aumento delle superfici utili e delle unità abitative ai sensi dell'art.26 della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche.

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

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal PRG e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Le presenti norme di attuazione per le singole zone specificano i casi in cui uno o più degli impegni sopracitati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli art. 9 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10. La concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal PRG, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera. La concessione è gratuita nei casi previsti dall'art.9 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

La concessione è attribuita dal sindaco al proprietario, superficiario usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli art 31 e 32 della legge 17 agosto 1942 n.1150 in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G e del R.E.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione. La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come in via esemplificativa in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare; deve essere volturata in casi di mutamento del concessionario. La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nel PRG e nel RE. La concessione o atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo intervento sostitutivo del comune.

ART.22 - TERMINI DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Nel provvedimento sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere a un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un tempo più lungo per l'utilizzazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilatazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati, ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

ART.23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici tese ad utilizzare nuovamente detti edifici, salvo nel caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

ART.24 - ODDIGATORIETA' DI PROGETTAZIONE UNITARIA

In talune zone d'intervento il P.R.G. , ai fini di un risultato architettonico di pregio, prescrive l'obbligo di una progettazione unitaria del complesso, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per i successivi lotti.

In tali casi, soddisfatto l'obbligo della formazione del piano di lottizzazione convenzionata o del programma integrato, è prescritta, per il rilascio della concessione edilizia, la presentazione ed approvazione di un progetto architettonico di massima dell'intero complesso o di una

congrua parte, purché questa corrisponda ad una unità fabbricativa, costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto.

Il progetto di massima dopo il primo intervento parziale diverrà obbligatorio per tutti i successivi interventi.

ART.25 - OBBLIGATORIETA' DELLA FORMAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI, SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

L'Art.17 elenca le modalità di attuazione del P.R.G.

La superficie minima d'intervento in genere non deve inferiore a 5.000 mq per le zone residenziali e a 10.000 mq per le zone produttive.

Nelle tavole e nelle presenti norme, sono indicati i comprensori in cui non è ammesso il rilascio della concessione singola e per i quali l'attuazione del P.R.G. avviene mediante piani particolareggiati e/o di lottizzazioni convenzionate. In alcuni comprensori indicati nelle tavole e/o nelle presenti norme è obbligatorio estendere l'esecuzione del piano attuativo a tutto il comparto. (modificato ed approvato)

CAPITOLO V° - AZZONAMENTO

ART.26 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

In tutto il territorio comunale a norma dell'art.41/quinques della legge urbanistica n.1150 del 17/8/42, modificata dalla legge n.765 del 6/8/67 e dal D.M. n.1444 del 2/4/68, vengono definiti, per zone territoriali omogenee, i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti produttivi, a spazi pubblici e per attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Il P.R.G. definisce nell'ambito del territorio comunale sia gli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi (D.M. n.1444 art.2) che gli spazi pubblici o di uso pubblico (D.M. n.1444 art.3).Le zone territoriali omogenee sono state classificate in:

ZONE OMOGENEE "A"

Sottozona A1 - Centro Storico con P.d.R. vigente

Sottozona A2 - Aree e manufatti singoli vincolati sotto il profilo archeologico e monumentale

Sottozona A3 - Parco archeologico

Sottozona A4 - Edifici singoli di valore storico - ambientale

Sottozona A5 - Area a rischio archeologico

Sottozona A6 - Manufatti e aree da sottoporre a vincolo archeologico

ZONE OMOGENEE "B"

Sottozona B1 - Zona residenziale totalmente edificata

Sottozona B2 - Zona residenziale di completamento edilizio

Sottozona Bt1 - Zona turistica - residenziale totalmente edificata

Sottozona Bt2 - Zona turistica - residenziale di completamento

Sottozona BtA - Zona turistica alberghiera di rinnovamento e completamento

ZONE OMOGENEE "C"

Sottozona C1 - Zona di espansione residenziale in atto in cui sono già operanti strumenti urbanistici attuativi (PEEP e Pd L)

Sottozona C2 - Zone di espansione degli insediamenti residenziali

Sottozona CA - Zone di espansione degli insediamenti turistico alberghieri

ZONE OMOGENEE "D"

Sottozona D1 - Zona per insediamento produttivo artigianale

Sottozona D2 - Zona per insediamenti produttivi industriali e/o commerciali di ampliamento

Sottozona DC - Zona produttiva mista direzionale e commerciale.

ZONE OMOGENEE "E" - Agricole - produttive

ZONE OMOGENEE "F"

Sottozona F1- Attrezzature scolastiche

Sottozona F2- Attrezzature e servizi d'interesse collettivo

Sottozona F3 - Verde pubblico o verde pubblico attrezzato

Sottozona F4 - Parcheggi pubblici .

Sottozona F5 - Servizi privati di uso collettivo a supporto dell'offerta turistica.

ZONE OMOGENEE "G" - Riqualificazione del litorale

ZONE OMOGENEE "H"

Sottozona H1- Zona a parco naturale

Sottozona H2-Zona a parco attrezzato

Sottozona H3-Zona di connessione paesistica-ambientale

ZONE SPECIALI DI VINCOLO E DI RISPETTO

Zona di rispetto stradale

Zona di rispetto cimiteriale

Zona di rispetto delle ferrovie

Zone di rispetto del Demanio Marittimo

Aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale

Fasce di protezione di beni culturali

Area sottoposta a vincolo storico - artistico

ART.27- ZONA OMOGENA "A"

In tali zone ricadono tutte le parti del territorio comunale costituite da agglomerati urbani o singoli manufatti edilizi che rivestono carattere storico, artistico, archeologico e/o di particolare pregio ambientale.

Il P.R.G., per garantire la conservazione e la valorizzazione dei complessi ambientali e monumentali del centro storico e delle altre zone del territorio che sono stati individuati, localizzati e schedati negli studi di settore di cui all'art.3 prevede che qualsiasi intervento su tali beni culturali sia soggetto a Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Programma Integrato.

In queste zone non sono ammessi interventi di nuova edificazione ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati, alla conservazione dei valori d'immagine, degli elementi e dei caratteri originari

Le categorie d'intervento ammesse sono del tipo c) dell'art.31/457 e del tipo d) in presenza di P.d.R. o P.P. o P.I.

Nelle tavole del PRG sono stati riportati le aree e i singoli manufatti intesi come "beni culturali" d'interesse storico-archeologico e ambientale di cui viene richiesto il vincolo monumentale ai sensi della L.1089/1939.

Le zone omogenee A sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona A1 - Centro Storico

Sottozona A2 - Aree e manufatti singoli vincolati sotto il profilo
archeologico e monumentale

Sottozona A3 - Parco archeologico

Sottozona A4 - Edifici singoli di valore storico - ambientale

Sottozona A5 - Area a rischio archeologico

Sottozona A6 - Manufatti o aree da sottoporre a vincolo archeologico

SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO

Zona urbana che riveste particolare pregio artistico, carattere storico ed ambientale e nella quale sono compresi gli edifici architettonici e storicamente significativi del centro urbano.

Gli interventi previsti hanno lo scopo di:

- mantenere la popolazione attuale;
- attuare il risanamento igienico-edilizio delle residenze e degli edifici destinati ad attività commerciali ed artigianali;
- rivitalizzare il centro includendolo nel circuito turistico;
- prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso con attività compatibili con la residenza.

**In questa sottozona è operante il Piano di Recupero approvato
condelibera**

C.C. n.8 del 11/3/86

Il PRG prevede, per il raggiungimento degli obiettivi prima elencati, che il Piano di Recupero, attualmente vigente sia rivisto ed adeguato ai seguenti criteri generali.

a) Per gli edifici di prevalente interesse storico artistico ed ambientale (edifici sacri, palazzetti emergenti, palazzetti minori ottocenteschi o primi novecento) così classificati ed individuati nella tav.6 dell'analisi storico-territoriale allegata al presente Piano, sono previsti interventi di restauro e di risanamento conservativo. Tali interventi dovranno essere finalizzati ad assicurare la funzionalità del manufatto senza alterare gli elementi costituiti vi : devono essere conservati gli elementi tipologici, formali e strutturali preesistenti, quali ad esempio, caratteristiche e pendenze delle strutture di copertura, facciate esterne ed interne, aperture originarie, caratteristiche dei materiali degli elementi decorativi e di finitura. E' previsto l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza d'uso nonché l'eliminazione di superfetazioni di più recente edificazione. Può essere consentito il cambio di destinazione d'uso con o senza opere, da tipologie residenziali a tipologie ricettive turistiche senza aumento di volume o di superficie utile e senza alterazione del numero dei piani.

b) Per quegli edifici che non presentano caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali emergenti tali da richiedere la conservazione integrale di tutti gli elementi attraverso i metodi di restauro scientifico, sono consentiti i seguenti interventi finalizzati ad una migliore e più funzionale utilizzazione delle unità immobiliari:

- possibilità di aggregare più unità tipologiche nel rispetto comunque dei caratteri architettonici;
- possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti qualora le altezze interne lo consentano purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originale;
- possibilità di realizzare le opere necessarie (scale interne, volumi tecnici etc.) alla suddetta utilizzazione;
- possibilità di traslare i solai privi di caratteri architettonici nella misura non eccedente a 50 cm senza che ciò comporti alcuna modificazione della disposizione e forma delle aperture nelle facciate principali dell'edificio;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture su facciate interne o che prospettano su pubbliche vie purché prive di caratteri architettonici;
- possibilità di cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere; nel caso di cambiamento da tipologia residenziale ad alberghi o pensioni è possibile realizzare un incremento volumetrico del 20% max per adeguamento igienico-tecnologico, purchè non su facciate principali o

facciate su strade o slarghi pubblici.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riportate all'art.15 nonchè le destinazioni turistiche-ricettive di cui all'art.14- b)

SOTTOZONA A2 – AREE E MANUFATTI SINGOLI VINCOLATI SOTTO IL PROFILO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE.

Si tratta di zone sottoposte a vincolo della Soprintendenza ai sensi della legge 1/6/39 n.1089.

Tali zone comprendono gli edifici vincolati con le relative aree di rispetto in cui è fatto divieto assoluto di eseguire qualsiasi opera stabile o provvisoria e sono:

- la chiesa di S. Martino a Copanello alto con relativa area di rispetto riportata negli elaborati n. 14- 15- 16 (D.M. 12/12/1957)

- la chiesa di Santa Maria da Vetere situata a monte dell'omonimo Villaggio Turistico, riportata negli elaborati n.14-15-16 (D.M. 3/6/1952)

SOTTOZONA A3 – PARCO ARCHEOLOGICO

Questa sottozona comprende la zona dell'antico "Castrum" con estensione nelle zone contigue dove sono stati ritrovati altri beni culturali così come individuati nella tav.1 dell'analisi storico-territoriale e nella tav. 5b dell'analisi delle risorse territoriali-paesistiche allegate al piano.

Per questa zona il P.R.G. propone alla Soprintendenza competente il vincolo archeologico ai sensi della L. 1089/39 per la zona del "Castrum" e degli altri ritrovamenti segnalati nella tav.1 dell'analisi storico-territoriale e, per meglio valorizzare questi beni archeologici e storico ambientali, prevede la costituzione di un parco archeologico da sottoporre a Piano Particolareggiato di esecuzione o a Programma integrato d'intervento.

Tale P.P./P.I. dovrà prevedere l'acquisizione pubblica delle aree ed essere esteso all'intero comparto e redatto con la consulenza delle Soprintendenze competenti. Visto la particolarità dell'intervento il PRG prevede inoltre che:

- i servizi relativi alla funzionalità del parco siano localizzati nelle zone esterne, appositamente indicate nelle tavole del PRG;
- che i parcheggi pubblici siano esterni al parco e realizzati nelle aree già predisposte dal PRG;

- che l'edificazione all'interno del parco sia limitata strettamente alle esigenze di funzionalità del parco stesso.

SOTTOZONA A4 – EDIFICI SINGOLI DI VALORE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE

Per tali edifici, schedati come oggetti architettonici isolati o come oggetti d'arte e riportati nella tav. 1 dell'analisi storica territoriale il PRG conferma la richiesta del vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39, fatta nella relazione della suddetta analisi, con definizione della relativa area di rispetto.

Per tali edifici, riportati nell'elaborato n.15 del Piano, il PRG consente che vengano effettuati solo interventi di restauro e di risanamento conservativo ai sensi della lettera e) dell'art.31 della L. 457 e che i relativi progetti di restauro siano sottoposti al preventivo nulla-osta delle Soprintendenze competenti.

Non sono consentiti ampliamenti e trasformazioni sostanziali dell'organismo edilizio, con particolare riferimento alle geometrie delle aperture, al rapporto tra vuoti e pieni.

E' prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici.

Per gli edifici allo stato di rudere è consentita la ricostruzione interna, nel rispetto di tutte le prescrizioni sopradette, senza alterazione delle superfici coperte e dei volumi esistenti e possono essere destinati ad attrezzature pubbliche d'interesse culturale.

Gli edifici individuati sono i seguenti:

- Casa della misericordia
- Chiesa loc. Coscia
- Rudere S.Martino
- S.Maria da Vetere
- Rudere Panaja
- Abbazia di San Gregorio
- Villa Fazzari-Gatti
- Villa Gatti
- Casino Maio
- Casino Blandini (ex Gulla)
- Casino Lucifero (ex Pepe -fortificato)
- Casino Polito
- Casino ex Ciluzzi
- Torre Elena
- Torre del Palombaro
- Fontana Aretusa

- Fontania Loc. Catania
- Fontana di Canalicchio
- Via Grande

SOTTOZONA A5 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Queste zone a rischio archeologico sono state individuate e localizzate nella tav.1 della già citata Analisi storico-territoriale che il PRG ha riportato integralmente negli elaborati n.12- 13- 14- 15- 16 17.Per queste aree si propone il vincolo archeologico ai sensi della legge 1089/39.In attesa che la Soprintendenza definisca esattamente il perimetro delle aree archeologiche che da vincolare ai sensi della legge 1089/39, il PRG consente per queste zone la destinazione d'uso agricola a condizione che siano mantenuti lo stato dei luoghi e che qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e della vegetazione, nonché degli edifici esistenti compresi in queste zone siano sottoposti al nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Nel caso in cui tale Soprintendenza ritenesse opportuno richiedere prospezioni geologiche del terreno, le stesse dovranno essere a carico del proprietario e dovranno essere effettuate d'accordo con la Soprintendenza stessa.

SOTTOZONA A6 – MANUFATTI E AREE DA SOTTOPORRE A VINCOLO ARCHEOLOGICO

Si tratta di una zona localizzata in contrada Caminia Lido, dove affiorano dei ruderi della chiesa della Panaja individuati e classificati nell'analisi storica territoriale.Il PRG, a conferma di quanto richiesto nella relazione dell'analisi storica, propone il vincolo archeologico ai sensi della L. 1089/39 sia dei ruderi che dell'area di rispetto della chiesa della Panaja. In questa zona, in attesa del decreto di vincolo, è vietata qualsiasi trasformazione del terreno e qualunque intervento sia edilizio che agricolo.

ART.28 - ZONA OMOGENA B- ZONE RESIDENZIALI E TUTISTICHE DI RINNOVAMENTO E COMPLETAMENTO.

Norme generali

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio comunale già interessate all'edificazione e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria.Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione secondo le modalità appresso specificate ed in base alle prescrizioni relative alle sottozone nelle quali le zone B sono state classificate.In tali zone sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione,restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza

ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo nell'ambito di piani urbanistici attuativi pubblici o privati.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto.

Le destinazioni d'uso con relative tipologie funzionali (art.14 e 15 delle presenti norme) consentite sono le seguenti: - residenza, attrezzature turistico-ricettive, uffici pubblici e privati, attrezzature a carattere religioso, attrezzature ricreative e culturali, servizi sociali e di pubblica utilità, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio compatibile con la residenza.

Nelle zone B è sempre comunque consentita la costruzione in aderenza ove esiste accordo trascritto tra i proprietari confinanti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con volumetria superiore a quella dell'indice ammesso per la sottozona, è consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso può superare del 20% il volume risultante dall'applicazione dell'indice di zona, fermo restando il rispetto di altre norme e regolamenti vigenti.

Le zone B sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozona B1** Zona residenziale totalmente edificata
- Sottozona B2** Zona residenziale di completamento edilizio
- Sottozona Bt1** Zona turistica-residenziale totalmente edificata -
- Sottozona Bt2** Zona turistica-residenziale di completamento
- Sottozona BtA** Zona turistica-alberghiera di rinnovamento e completamento

SOTTOZONA B1 – RESIDENZIALE, TOTALMENTE EDIFICATA.

In tali sottozone B1, il piano si attua per intervento diretto.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti e delle altezze massime preesistenti alle demolizioni. il completamento di edifici già esistenti e l'ampliamento degli stessi nel rispetto del seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondaria: IF = 2 mc/mq

Altezza max degli edifici: H max

L'altezza massima delle costruzioni edilizie e delle sopraelevazioni non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ed in ogni caso

non può essere superiore a ml 10,50.

Distanza dai confini: = DC

Qualora gli edifici non vengono costruiti in aderenza, il distacco dai confini dovrà essere di ml 5,00 e dagli altri edifici di ml 10,00.

SOTTOZONE B2 – RESIDENZIALE, DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.

Queste aree riguardano le zone di completamento del capoluogo prevalente destinazione residenziale.

In tali sottozone gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, sono consentiti applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1.5 mc/mq

Altezza max degli edifici: H max = ml 10,50

Numero piani fuori terra: Np = 3

Distanza dai confini: DC

La distanza dai confini dovrà essere pari a ml 5,00 oppure si può costruire in aderenza sul confine nel caso in cui esista accordo scritto tra i proprietari limitrofi.

Distanza tra fabbricati: DF

Il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 ($Df = (H1+H2) \times 0,5$) e comunque non inferiore a ml 10,00, oppure in aderenza.

Per le nuove costruzioni che si dispongono a assi stradali preesistenti, la distanza minima dai cigli stradali sarà quella degli altri edifici adiacenti al fine di mantenere l'allineamento preesistente.

Negli altri casi le distanze minime saranno quelle indicate all'art.12 punto 2).

Queste prescrizioni non si applicano alla viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e degli insediamenti residenziali; comunque il distacco minimo tra edifici che si affacciano sulla medesima strada non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti ricadenti in tale sottozone vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità specificata dall'art.41 sexies della L.U. n.1150 modificata dalla legge 122 art.2 del 24/3/89 pari a 1 mq di

superficie a parcheggio per ogni 10 m c di costruzione.

Norme particolari

Per la sottozona B2 indicata nell'elaborato n.12 del PRG col numero 56, l'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 1,0 mc/mq. Tutte le altre norme sono uguali a quelle relative alla sottozona B2

- Nelle tipologie a schiera è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento di un numero di piani fuori terra pari a quello dell'edificio adiacente più basso

SOTTOZONA BT1 – ZONA TURISTICA-RESIDENZIALE, TOTALMENTE EDIFICATA.

Comprende le parti di territorio integralmente edificate prospicienti il mare, interessate da edificazione con prevalente destinazione turistico-residenziale e caratterizzate da una edilizia disomogenea.

In esse è consentita la demolizione e la ricostruzione nel più assoluto rispetto di volumetria, altezza e allineamenti preesistenti alla demolizione.

Può essere consentito il completamento di edifici già esistenti, nel rispetto delle indicazioni già citate per le riedificazioni e purchè la cubatura aggiuntiva non superi il 13% di quella già realizzata ed il completamento non comporti maggiorazioni di altezza (valutata senza tener conto dei volumi tecnici) nè diminuzioni dei distacchi rispetto ad edifici contigui.

Per quanto riguarda la modifica della destinazione d'uso valgono le norme generali di cui agli articoli D. 14, 15 e 16 delle presenti norme.

Sono consentite comunque la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

SOTTOZONA BT2 – ZONA TURISTICA – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio interessato da edificazione a prevalenza destinazione turistica-residenziale. In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, alberghiere e commerciali di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme.

Nelle sottozone Bt2 il PRG si attua mediante intervento diretto con C.E. per interventi di ampliamento, sopraelevazioni e ricostruzioni e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,0 mc/mq

Altezza max degli edifici: H max= ml 7,50

Numero pianta fuori terra: $N_p = 2$

Distanza dai confini di proprietà: DC

Per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di altre proprietà non dovrà essere inferiore a 6,00 ml. Sarà consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici solo qualora già esiste un edificio a confine sulla proprietà confinante o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine e in reciproca aderenza.

Distanza minima tra fabbricati: DF

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a ml 10,00.

Distanza dalla strada: DS

Per le nuove costruzioni che si pongono a cortina lungo gli assi stradali preesistenti la distanza minima dai cigli stradali sarà quella degli altri edifici adiacenti al fine di mantenere l'allineamento preesistente.

Negli altri casi le distanze minime saranno quelle indicate all'art.12 punto 2) .

Queste prescrizioni non si applicano alla viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e degli insediamenti residenziali; comunque il distacco minimo tra gli edifici che si affacciano sulla medesima strada non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

In tutte le nuove costruzioni ed ampliamenti ricadenti in tale sottozona vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità di 1 mq di superficie a parcheggio per ogni 10 mc di costruzione.

SOTTOZONA BTA – ZONE TURISTICHE ALBERGHIERE DI RINNOVAMENTO E DI COMPLETAMENTO

Questa sottozona comprende le aree occupate da insediamenti turistico-alberghieri esistenti. Le destinazioni d'uso consentite in base al precedente articolo 14 punto B) sono l'albergo (TA), l'albergo residenziale e il villaggio turistico (TV) oltre ai servizi integrativi all'offerta turistica.

In tali sottozone sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione purchè funzionali all'adeguamento tipologico e distributivo dell'unità ricettiva.

L'attuazione di queste sottozone avrà il regime della concessione convenzionata. La convenzione dovrà regolamentare, oltre ai tipi di

intervento, anche la permanenza della destinazione turistica aperta al pubblico per almeno 20 anni ed i requisiti della gestione unitaria.

Indice di fabbricabilità fondiaria: IF= 2,0 mc/mq

Non saranno computati come volumetrie i volumi tecnici o i volumi destinati a servizi integrativi dell'offerta turistica di interesse pubblico.

ART.29 - ZONA OMOGENEA "C" DI ESPANSIONE EDILIZIA

Norme generali

Sono le parti del territorio, per lo più inedificate, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali e turistici.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, attività ricettive e turistiche, attività commerciali al dettaglio, servizi sociali, pubblici esercizi, artigianato di servizio compatibile con la residenza, uffici pubblici secondo le tipologie funzionali di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

Il PRG si attua mediante P.L.C o P.I. oppure, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, mediante P.P.E. o P.E.E.P redatti in conformità a quanto stabilito dagli artt. 18 e 20 delle presenti norme.

Tale zona è stata suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1 -Zona di espansione residenziale in atto in cui sono già operanti strumenti urbanistici attuativi (PEEP e PLC)

Sottozona C2 - Zone di espansione degli insediamenti residenziali

Sottozona CA - Zone di espansione degli insediamenti turistico - alberghieri

SOTTOZONA C1 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN ATTO IN CUI SONO GIÀ OPERANTI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (PEEP E PLC)

Le zone di espansione C1 sono quelle comprese nell'ambito del Piano di Zona redatto in attuazione della legge 18/4/62 n.167 e quelle comprese nell'ambito dei 3 piani di lottizzazione già approvati e così soprannominati:

- **Lottizzazione Aracri - Fiorentino**
- **Lottizzazione Blandini**
- **Lottizzazione Macrina Elisabetta**

In queste zone il PRG conferma le norme di attuazione dei piani stessi che si intendono qui trascritte integralmente.

Per quanto riguarda la lottizzazione "Santa Venere" per le parti del territorio che rientrano nell'area a "rischio archeologico" vengono stabilite le seguenti prescrizioni:

-per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli edifici residenziali, alberghieri e commerciali si deve richiedere prima del rilascio della concessione edilizia, il preventivo nulla osta alla Soprintendenza Archeologica della Calabria;

- per qualsiasi opera di costruzione, sbancamento...etc., si deve richiedere preventivamente il nulla osta alla Soprintendenza Archeologica della Calabria e nel caso tale Soprintendenza ritenesse opportuno richiede delle prospezioni geologiche, le stesse sono a carico del proprietario o dell'intestatario della concessione edilizia e dovranno essere effettuate d'accordo con la Soprintendenza stessa.

SOTTOZONA C2 – ZONA DI ESPANSIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Nelle sottozone C2, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali a sviluppo dell'abitato, l'edificazione è subordinata all'approvazione di P.L.C. redatto in conformità all'art. 20 delle presenti norme.

Detti strumenti urbanistici dovranno rispettare gli indicatori urbanistici ed edilizi e le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricalità territoriale: $IT = 0,8 \text{ mc/mq}$

Altezza max degli edifici: $H \text{ max} = \text{ml } 10,00$

Numero piani fuori terra: $N_p = 3$

Superficie minima del lotto = 500 mq

Distanza dai confini: DC

La distanza dai confini di proprietà dovrà essere di ml 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà se prescritta dal planovolumetrico del P.L.C o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Distanza tra fabbricati: DF

La distanza minima tra pareti finestrate o parte di esse deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10,00:

Questa norma si applica anche quando sia finestrata una sola parete.

Distanza dalle strade: DS

Per la distanza minima delle strade valgono le norme di cui all'art. 12 punto 2).

Standards urbanistici

All'interno delle sottozone C2 ds1 dovranno reperire mq 18/ab per attrezzature pubbliche e parcheggi ai sensi del D.M. 1444/68. Si debbono, inoltre, prevedere nelle nuove costruzioni, spazi per parcheggi nella quantità specificata dall'art. 41/sexies della L.U. 1150 modificata dall'art.2 della L.122/89 pari a 1 mq ogni 10 m c di costruzione.

SOTTOZONA CA – ZONE DI ESPANSIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI

Dette sottozone sono destinate a contenere solo insediamenti ed attrezzature turistico-alberghiere, disciplinate da prescrizioni particolari diverse da quelle dettate per gli insediamenti residenziali veri e propri.

Gli insediamenti previsti sono pertanto: pensioni, alberghi, alberghi residenziali, Villaggi turistici, campeggi, oltre ai servizi integrativi all'offerta turistica con le caratteristiche tipologiche stabilite dall'art. 14 punto b) delle presenti norme; sono altresì ammesse le attrezzature per lo svago ed il tempo libero quali: bar, ristoranti, discoteche etc. .

L'edificazione è tassativamente subordinata all'approvazione di apposito piano di lottizzazione (P.L.C.) convenzionato o programma integrato (P.I.) e in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della legge 22/10/71 n.865, esteso all'intero comparto con previsioni planovolumetriche e studio di soluzione unitaria, redatto in base ai seguenti indici e parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale : $IT = 0,5 \text{ mc/mq}$

Parametri dimensionali

- Volume minimo per posto letto: mc 50/p.1. ;
- superficie territoriale minima per posto letto: mq 100/p.1.

La superficie fondiaria dovrà essere ripartita nel modo seguente: la superficie edificabile non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;

la superficie destinata a verde pubblico attrezzato con impianti sportivi e ricreativi privati tipo tennis, piscina, gioco bimbi etc.. non dovrà essere

inferiore al 40% della superficie fondiaria.

-per parcheggi pertinenziali si prevede 1 posto auto per ogni camera, maggiorato di 5 posti auto per il personale per le attrezzature ricettive e 20 mq per ogni 25 mc di costruzione per le attrezzature tipo ristorante, ritrovi, night etc. .

Standards urbanistici

In sede di piano di lottizzazione o piano quadro la superficie da destinare ad attrezzature di zona non potrà essere inferiore al 25% della superficie territoriale così ripartito:

- il 6,0% per attrezzature d'interesse generale;
- il 15% per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- il 4,0% per parcheggi pubblici;

Distanze tra fabbricati e dai confini

Nell'edificazione dovranno essere rispettate per le distanze i seguenti limiti:

- a) distanza tra fabbricati non meno di ml 10,00 salvo che non sia presentata per un gruppo di edifici lo studio planovolumetrico unitario;
- b) dai confini dell'area di pertinenza non meno di ml 10,00;
- c) dal filo stradale non meno di ml 20,00;

Altezza dei fabbricati. $H_{max} = ml 10,50$

Numero piani fuori terra: $N_p = 3$ di cui il piano terra destinato esclusivamente a servizi dell'unità ricettiva.

Caratteristiche generali

a) Per meglio difendere e conservare l'aspetto paesistico ambientale del centro costiero e del territorio circostante, gli insediamenti dovranno prevedere delle costruzioni che si inseriscono armonicamente nel paesaggio escludendo a priori delle soluzioni monocrpo a più piani e privilegiando soluzioni di carattere estensivo.

b) Le aree scoperte destinate a parcheggi, viali, aiuole etc. . dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate, possibilmente con materiali locali, mentre quelle libere da strade dovranno essere sistemate a verde con alberi di ulivo, quercia, leccio, fichi d'india ed altre essenze locali tipiche della "macchia mediterranea" nella misura di almeno 60 piante/Ha

Indicazioni specifiche:

La zona è assoggettata a vincolo di destinazione d'uso non trasformabile da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese degli attuatori sia per il fabbricato principale sia per le aree e gli impianti di pertinenza.

Pertanto per detti ambiti o zone si avrà il regime della concessione convenzionata; in particolare la convenzione dovrà regolamentare la permanenza della destinazione turistica aperta al pubblico per almeno 20 anni, e contenere gli aspetti relativi ai tempi di realizzazione, le urbanizzazioni pubbliche e alle dotazioni pertinenziali.

L'indice di utilizzazione fondiaria e territoriale attribuito ai singoli ambiti operativi o alle singole zone non comprende eventuali volumi tecnici o volumi destinati a servizi integrativi dell'offerta turistica d'interesse pubblico.

Prot. nr 3128
del 23.04.2001

AI Sindaco del Comune di
STALETTI'

E p.c. Al Responsabile Area Tecnica

dell'Ufficio Tecnico
STALETTI'

Oggetto: richiesta di chiarimento per la Sottozona BTA - Zone Turistiche Alberghieri di rinnovamento e di Completamento

In merito ai chiarimenti richiestoci si precisa quanto segue: -

- La zona omogenea comprende soltanto insediamenti turistico alberghieri esistenti;
- gli interventi consentiti si riferiscono esclusivamente all'unità recettiva esistente e devono essere funzionali al miglioramento o all'ampliamento dell'unità stessa nei limiti volumetrici consentiti per l'intera superficie delimitata;
- l'indice volumetrico e riferito all'intero comparto e nel calcolo delle volumetrie devono essere, ovviamente, computati i volumi già realizzati;

- il numero dei piani consentiti, trattandosi di interventi diretti all'ampliamento e/o all'adeguamento dell'unità recettive esistente, non potrà essere superiore a , quello degli edifici già realizzati;
- per le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati e per l'altezza max si applicano le norme stabilite nella sottozona BI.

Distinti saluti

Per la C.T.C. Cooperativa Tecnici Calabresi

Arch. Vanda Alcaro

ART.30 - ZONE OMOGENEE "D" PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Norme generali

In tali zone la destinazione prevalente ai sensi dell'art.14 punto c) delle presenti norme, sono quelle industriali, artigiane, commerciali e direzionali.

A titolo generale salvo particolari prescrizioni per ogni sottozona è consentito l'insediamento di piccole e medie industrie, di imprese artigiane, di laboratori per lavorazioni artistiche, di attività produttive evolute ad alta tecnologia, di centri commerciali ed ipermercati, di centri direzionali e di scuole di formazione professionale e centri di ricerca, di banche, autorimesse pubbliche e private, di servizi, di pubblici esercizi, sale congressi etc. .

L'utilizzazione di dette zone ed il rilascio delle concessioni edilizie sono subordinate alla redazione e all'approvazione di piani urbanistici attuativi quali P.I.P. P.I. , P.L.C. (cfr. art. 20 delle presenti norme), estesi all'intero comparto d'intervento delimitato del PRG e redatto in base ai seguenti criteri generali:

- a) la progettazione di queste zone produttive dovrà essere unitaria e tenere in considerazione la quantità ambientale esterna ed interna;
- b) la definizione dei tracciati stradali interni, della suddivisione dell'area edificabile in lotti, delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree ed attrezzature di uso comune (standards)
- c) la delimitazione delle aree con ausilio di alberatura ad alto fusto di essenze appropriate;
- d) il rispetto degli standards urbanistici ed edilizi, nonché delle particolari prescrizioni previste per le diverse zone produttive;
- e) la redazione di norme di attuazione con particolare attenzione alla difesa da ogni forma d'inquinamento ai sensi della legge 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

L'autorizzazione alla lottizzazione di queste zone produttive è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale vengono assunti da parte del titolare dell'autorizzazione e/o concessione edilizia tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria. I singoli progetti nelle zone produttive sono soggetti al parere preventivo dell'Ufficio Sanitario.

Le zone produttive sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona D1 - Zone per insediamenti produttivi artigianale

Sottozona D2 - Zone per insediamenti produttivi industriali e/o Commerciali di ampliamento

Sottozona Dc - Zone produttive miste direzionali e commerciali

SOTTOZONA D1 – ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI.

Riguarda insediamenti, destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività artigianale e di piccole industrie leggere, a carattere non nocivo. A titolo generale la destinazione prevalente di queste zone è l'attività artigianale, i laboratori per lavorazioni artistiche, per attività tecnologiche, officine, depositi, magazzini, locali per uffici, autorimesse pubbliche e private nonché piccole industrie.

A titolo accessorio sono consentite:

- residenza ed alloggio del personale di custodia o del proprietario nella misura di un alloggio per lotto e nella misura massima del 25% della cubatura totale;
- attività commerciale al dettaglio nella misura max del 10% della superficie coperta;
- locali per uffici collegati all'attività artigianale;
- servizi aziendali ed interaziendali ed attrezzature in generale;
- padiglioni per l'esposizione dei prodotti.

In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione di apposito P.L.C. o P.I. e in ogni caso l'Amministrazione Comunale Potrà predisporre Piano per gli insediamenti produttivi (P.P.I.) ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865, esteso all'intero comparto con previsione planovolumetriche redatto in base ai seguenti indici e parametri urbanistici.

Attrezzature di zona

a) Spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato, a parcheggi (escluso le sedi viarie) non inferiori al 15% della superficie territoriale di cui almeno il 5% a parcheggi

pubblici.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 70% della superficie totale del comparto.

Indice di fabbricabilità territoriale: IT = 0,80 mc/mq

Il volume destinato alla residenza non potrà superare il 25% della cubatura totale e cioè l'indice di 0,21 mc/mq di area fondiaria

Rapporto di copertura max: RC = 50%

Altezza

L'altezza massima non dovrà superare i ml 7,50 potranno essere consentiti, in via eccezionale, altezze superiori fino ad un massimo di ml 10,50 quando lo richieda la particolare attività cui l'edificio è destinato. .

Distanze tra fabbricati e dai confini

La distanze tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,00 e la distanza dai confini interni non dovrà essere inferiore a ml 5,00.

Distacco dal filo stradale

Il distacco lungo le strade interne di zona non dovrà essere inferiore a ml 5,00, mentre dovrà essere rispettato il divieto di edificazione per ml 10,00 a protezione della strada esterna.

Indice di piantumazione: Non inferiore a 80 piante/Ha.

Indicazioni specifiche

Gli impianti artigianali i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumo ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e dopo la chiarificazione immesse in fognatura.

SOTTOZONA D2 – ZONA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI AMPLIAMENTO

Il PRG conferma la destinazione d'uso delle attività produttive industriali esistenti e prevede l'ampliamento di nuove attività industriali, artigianali e commerciali. A titolo generale la destinazione prevalente di dette zone è: la piccola e media industria, l'artigianato, i laboratori per lavorazioni

artistiche e per attività evolute ad alta tecnologia, i servizi, attrezzature annonarie e commerciali, depositi e magazzini, autorimesse pubbliche o private, officine meccaniche e di riparazione, etc. .

A titolo accessorio sono consentite le seguenti destinazioni:

-residenza ed alloggio per il personale di custodia nella misura di n.1 alloggio per ogni azienda e comunque nella proporzione massima del 10% della superficie utile totale dell'azienda;

-attività commerciali al dettaglio nella misura max del 10% della S.U. dell'azienda;locali per uffici collegati all'attività industriale artigianale fino alla misura massima del 25% della.U.S.

-servizi aziendali ed interaziendali quali mense, centri di formazione, sale riunioni, dopolavoro, attrezzature ricreative in generale

-padiglioni per l'esposizione dei prodotti, centri commerciali ed ipermercati.

Gli strumenti attuativi o piani quadro (P.I.P. , P.I. ,P.L.C.) oltre a quanto stabilito nell'art.20 dovranno rispettare i seguenti standards urbanistici ed edilizi:

Attrezzature di zona:

a) Gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico, a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi (escluso le sedi viarie) non potranno essere inferiore al 15% della superficie del comparto di cui almeno il 5% della superficie a spazi pubblici dovrà essere destinato a parcheggi pubblici.

In ogni lotto edificabile dovrà, inoltre, essere previsto n.1 posto per veicolo commerciale per ogni 10 mq di S. U.;

b) la superficie fondiaria non potrà essere superiore al 70% della superficie del comparto.

Indice di fabbricabilità territoriale:IT = 1,5 mc/mq

Rapporto di copertura max: RC = 50%

Altezza

Di norma, l'altezza massima non dovrà superare i ml 8,00.

Potranno essere consentiti, in via eccezionale, altezze superiori fino ad un massimo di ml 12,00 quando lo richieda la particolare attività cui l'edificio è destinato.

I volumi tecnici e gli impianti tecnologici non hanno limiti di altezza, eccetto quelli prescritti dalle leggi antisismiche vigenti.

Distanze tra fabbricati e dal confine

Le distanze tra fabbricati non dovrà essere inferiore all'altezza massima consentita per la zona e comunque non inferiore a ml 10,00.

Il distacco dai confini interni dovrà essere pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml 5,00.

Distacco dal filo stradale

Il distacco lungo le strade interne di zona non dovrà essere inferiore a ml 8,00 , mentre dovrà essere rispettato il divieto di edificazione per la profondità di ml 20,00 a protezione della strada esterna.

Indice di piantumazione: Non inferiore a 80 piante/Ha.

Indicazioni specifiche

Gli impianti artigianali e/o artigiani, i cui processi lavorativi danno luogo a formazioni di fumo ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria. Le acque di lavorazione saranno convogliate in impianto di depurazione e dopo la chiarificazione immesse in fognatura.

SOTTOZONA DC - ZONE PRODUTTIVE MISTE DIREZIONALI E COMMERCIALI.

Si tratta di zone destinate ad attività terziarie, commerciali e polifunzionali di servizio aventi un elevato grado di specializzazione ed autonomia rispetto sia alla rete commerciale diffusa all'interno dell'insediamento urbano che alle attrezzature ed ai servizi funzionali alle residenze. In queste sottozone sono consentite le destinazioni (c. fr art.14 punto c):

a) Direzionali, che consentono l'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali prevalenti quali:

- uffici pubblici e privati, uffici commerciali e professionali;
- sedi di rappresentanza di associazioni di categorie
- banche ed assicurazioni ;
- centri di marketing e d'informazioni ;
- centri direzionali per il turismo ;
- Scuole di specializzazione e di formazione ;

b) Commerciali che consentono l'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali prevalenti, quali:

- commercio all'ingrosso, commercio al minuto, supermercati, centri commerciali ed ipermercati.

c) Plessi polifunzionali di servizi pubblici e privati che consentono

l'insediamento di particolari accessorie alla residenza e alle attività ricreative e turistiche, quali:

- laboratori, atelier per attività manuali e bricolage, per attività di artigianato artistico;
- pubblici esercizi (bar, pub, paninoteche, pizzerie, ristoranti, enoteche etc.)
- locali per attività ricreative e culturali (sale cinematografiche, teatri, auditorium, discoteche sale per esposizioni, riunioni e conferenze, musei, biblioteche e attrezzature di svago);
- centri congressi;
- autorimesse pubbliche e private.

DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA N.20 : punto d) - integrare la normativa delle Z.T.O. "DC" con la possibilità di realizzare sulle stesse strutture alberghiere.-

In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione di apposito P.L.C. o P.I. e in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre Piano per gli insediamenti produttivi (P.P.I.) ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865, esteso all'intero comparto con previsione planovolumetriche redatto in base ai seguenti indici e parametri urbanistici.

Indice di fabbricazione territoriale: IT = 0.5 mc/mq

Rapporto di copertura: RC 40%

Attrezzatura di zona

In sede di P.L.C. o di piano quadro (P.I.) la superficie territoriale andrà ripartita secondo quanto appresso riportato:

a) Per attrezzature di zona in base all'art.5 del D.M. 2/4/68 n. 1444 dovrà essere riservato 80 mq di superficie (escluso le sedi viarie) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui il 50% destinato a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 765 modificata dalla legge n.122/89) e il 50% destinato a verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

b) Per viabilità si dovrà prevedere una superficie al 15%.

c) La superficie fondiaria dovrà essere così ripartita:

- 40% edificabile;
- 30% a verde privato attrezzato;
- 30% destinato a parcheggi, aiuole, piazzali.

Indicazioni specifiche

Le aree scoperte destinate a parcheggi, viali, aiuole etc., dovranno

essere adeguatamente pavimentate, mentre quelle libere dovranno essere sistemate a verde con essenze locali (ulivi, querce, macchia mediterranea, fichi d'india o altre essenze di macchia mediterranea) nella misura di almeno 60 piante/Ha.

ART.31 - ZONA OMOGENEA "E" ZONA AGRICOLA

L'osservazione n.76 – prodotta dall'amministrazione comunale e recepita in sede di approvazione del P.R.G. - ha modificato l'art.31 delle N.T.A. nel seguente modo:

"EDIFICAZIONE AGRICOLA"

L'edificazione nelle sottozone E di case d'abitazione rurali può essere concessa alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo;
- 2) che la superficie fondiaria minima sia pari a 5.000 mq con indice fondiario $IF=0,1$ mc/mq per imprenditori e coltivatori a titolo principale e $IF=0,03$ mc/mq per gli altri;

ART.32 - ZONA OMOGENEA F ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Norme generali

Le zone F costituiscono, insieme alle aree da reperire all'interno dei nuovi insediamenti residenziali o produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.

Tali aree sono fissate per assicurare i servizi necessari ad ogni abitante insediato o da insediare secondo la dotazione minima di:

- 18 mq/ab per le zone residenziali;
- 24 mq/ab per le zone turistiche-residenziali;

le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del piano e che vengono confermate o ampliate, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con opportuna simbologia negli elaborati n.9-10-11-20-21-22.

Le aree destinate dal presente piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altre destinazioni d'uso, neppure a titolo precario, diverse da quelle fissate dal PRG.

Come prescritto dal DM 2/4/68 n.1444, le zone F sono destinate a far parte del Demanio Comunale.

Fino all'acquisizione da parte del Comune o di altri enti competenti attraverso l'acquisto, l'esproprio o la cessione gratuita di tale aree, sulle stesse è consentito l'uso attuale e/o quello agricolo con la sola possibilità

di opere interne ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, sulle attrezzature e sugli impianti esistenti, purché tali interventi non comportino comunque aumento di valore dell'area e/o dell'immobile. E' fatta comunque salva la facoltà del proprietario di fare esplicita rinuncia al maggiore indennizzo che gli spetterebbe per gli interventi effettuati in caso di esproprio o di cessione.

LA ZONA F È SUDDIVISA NELLE SEGUENTI SOTTOZONE:

Sottozona F1 - Attrezzature scolastiche

Sottozona F2 - Attrezzature e servizi d'interesse collettivo

Sottozona F3 - Verde pubblico e verde pubblico attrezzato

Sottozona F4 - Parcheggi pubblici

Sottozona F5 - Servizi privati di uso collettivo a supporto dell'offerta ricettiva turistica

Per tutte le sottozone sono da considerarsi indicative e non prescrittive le destinazioni evidenziate negli elaborati del PRG.

SOTTOZONA F1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Tale sottozona è destinata alle attrezzature scolastiche inerenti la scuola dell'obbligo quali scuole materne, elementari e medie inferiori nonché per gli asili nido. Sono consentite le attrezzature culturali, sportive e ricreative

connesse agli edifici scolastici.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia scolastica definite dal D.M. del 18/12/1975.

E' consentita inoltre la costruzione di abitazioni soltanto per il personale di custodia nei limiti stabiliti dal citato D.M. 18/12/75.

SOTTOZONA F2 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Tale sottozona è destinata ad attrezzature e servizi di carattere religioso, culturale, assistenziale, sanitario, amministrativo e per pubblici servizi ed altro. In applicazione della LR n.21 del 12/04/90 pubblicata sul B.U.R. n. 31 del 14/04/90, nelle aree destinate ad attrezzature collettive d'interesse generale si deve riservare il 30% di tale aree a servizi religiosi come definite all'art.2 e dimensionati dall'art.5 della stessa legge.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme legislative vigenti per ogni tipo di attrezzatura e nel

congiunto rispetto delle seguenti indicazioni:

- Indice di fabbricazione fondiaria: IF = 1,5 mc/mq
- Altezza massima: H = ml 10,00
- Distanza minima degli edifici dal confine: DC = ml 10,00
- Parcheggi: minimo 30% della superficie netta del lotto.

SOTTOZONA F3 – VERDE PUBBLICO E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Tale sottozona è destinata a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport. L'utilizzazione delle aree verdi seguenti prescrizioni:

pubblico e

a) Aree a verde pubblico.

Tali aree sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree sono ammesse esclusivamente opere necessaria alla conservazione, l'incremento e la piantumazione di alberature o per la realizzazione di attrezzature e di impianti inerenti l'uso proprio al quale lo spazio è destinato.

Sono ammesse solo le costruzioni di carattere provvisori quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco bimbi etc. .

b) Aree a verde pubblico attrezzato.

Tali aree sono destinate alla realizzazione di impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi ed adulti. In tali aree sono consentite anche le attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice If = 0,1 mq/mq.

SOTTOZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI

Tale sottozona è destinata a parcheggi pubblici, in nessun caso è possibile convertire tale standard urbanistico e computare a parcheggio la sede stradale, neppure in caso di strade private.

Lo standards minimo previsto per i parcheggi pubblici è indicato nelle singole zone omogenee.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, in aggiunta a quelli indicati dal D.M. n.1444, spazi per parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 m c di costruzione secondo quanto previsto dall'art.41 - sexies della L.1150/42 modificato dall'art.2, Il comma della L.122/89.

SOTTOZONA F5 – SERVIZI PRIVATI DI USO COLLETTIVO O PUBBLICO DI SUPPORTO ALL'OFFERTA RICETTIVA-TURISTICA.

In queste zone potranno essere realizzati edifici, attrezzature ed impianti d'interesse generale, culturale, sociale, ricreativo e sportivo intesi come

servizi di supporto all'attività ricettivoturistica e di valorizzazione dell'offerta turistica.

Per tali zone non si applicano le prescrizioni di cui alle norme generali.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono:

- centri congresso, sala di riunione e di esposizione, centri di documentazione, attrezzature culturali-ricreative (librerie, biblioteche, videoteche, cinema, teatri, auditorium, ritrovi, discoteche etc. .) attrezzature di ristoro (ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, paninoteche etc..) , attrezzature sportive (campi di calcio, di tennis, minigolf, basket, bocce, pallavolo, piscine coperte e scoperte, palazzetti dello sport etc. .) , attrezzature di gioco e di svago, attrezzature commerciali per piccoli negozi, per boutique e per artigianato artistico locale, agenzie di viaggio ed agenzie turistiche.

In tali zone il Piano si attua attraverso piani quadro, programmi integrati e/o piani di lottizzazione convenzionata, elaborati in forma planovolumetrica, estesi all'intera superficie del comprensorio indicata dal PRG applicando i seguenti indici e prescrizioni.

Indice di fabbricabilità territoriale: $IT = 0,30 \text{ mc/mq}$

Rapporti di copertura: $RC = 30\%$

Indice di fabbricabilità fondiaria:

potrà variare zona per zona per rispettare le specifiche norme legislative vigenti per ogni tipo di attrezzatura e comunque non si potrà superare l'indice fondiario: $I_f = 2 \text{ mc/mq}$.

Altezza max consentita = ml 11,00

Attrezzature di zona

Almeno il 30% dell'area territoriale dovrà essere destinata a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

I parcheggi pubblici dovranno avere una superficie pari almeno al 4% della superficie territoriale. La superficie fondiaria dovrà essere così ripartita: 30% edificabile e la restante parte sistemata a verde privato attrezzato e a parcheggi con una superficie minima per parcheggi di 25 mq per ogni 200 mc di costruzione e di 25 mq per ogni 100 m c di costruzione per edifici destinati a ristoranti, ritrovi, paninoteche etc. .

PRESCRIZIONI GENERALI

Le aree scoperte destinate a parcheggi, a viali, aiuole etc. . dovranno essere pavimentate mentre quelle libere dalle strade dovranno essere adeguatamente sistemate al fine di difendere l'aspetto paesistico-ambientale del territorio costiero, a verde con essenze tipiche della zona nella misura massima di almeno 60 piante/Ha.

Vincolo di destinazione d'uso non trasformabile da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare a cura e spese degli aventi titolo.

ART.33 - ZONA DI RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE

Tale zona include il sistema degli arenili e delle scogliere ricadenti in massima parte nel Demanio Marittimo ed è compresa nella fascia dei 300 mt della legge Galasso.

La fascia costiera di Staletti è molto varia ed è caratterizzata da tratti di litorale diversi tra loro con alternanza di spiagge e zone rocciose a picco sul mare.

Questa zona nel corso degli ultimi ha subito molte manomissioni e risulta degradata e deturpata con manufatti edilizi.

Il PRG, in considerazione dell'elevato valore paesaggisticoambientale, prevede che il Comune di Staletti elabori un Piano di Settore per il recupero e la valorizzazione dell'intero litorale che può essere considerato una sottounità paesaggistica significativa.

La progettazione urbanistica dovrà tenere conto di tutte le peculiarità paesistiche - ambientali dei singoli ambiti e dovrà individuare le strategie di recupero e di valorizzazione dell'intera fascia costiera in relazione all'uso turistico della stessa.

Gli obiettivi progettuali dei singoli ambiti sono i seguenti:

1) per l'arenile di Copanello, una delle spiagge più rinomate della Calabria, il P.P. dovrà prevedere interventi rivolti alla riqualificazione delle attrezzature balneari e turistiche;

2) per la fascia rocciosa compresa tra Copanello e San Martino si dovrà individuare, se è possibile, con esplorazioni subacquee-archeologiche, i "vivaria Cassiodorei", facenti capo al monastero vivariense di San Martino. In particolare, per recuperare il collegamento tra la spiaggia di Copanello Lido e le scogliere di S.Martino è necessario la previsione di interventi di consolidamento del costone granitico in stato di degrado;

3) per la fascia rocciosa compresa tra la zona di S.Martino e Caminia si dovrà delimitare la zona da includere come settore specialistico nel parco archeologico e prevedere il vincolo monumentale ai sensi della L.1089/39 della grotta del Romito e di S.Gregorio con le relative fasce di rispetto;

4) per il tratto costiero di Caminia, visto lo stato di congestionamento e di degrado urbanistico ed edilizio della zona e in considerazione che la maggior parte delle costruzioni sono ubicate sul Demanio Marittimo e/o Ferroviario, il PRG, non potendo valutare la legittimità dei fabbricati esistenti, prevede che tale zona sia assoggettata a Piano Particolareggiato di esecuzione o a Piano di Recupero degli insediamenti abitativi ai sensi della Legge 47/85.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere:

- l'accertamento della legittimità degli edifici esistenti;
- non è ammesso comunque nuova edificazione ma solamente interventi di recupero e di risanamento degli edifici esistenti con un incremento max del 10% del volume per adeguamento igienico edilizio;
- l'individuazione delle aree per servizi ed attrezzature ai sensi del DM n.1444/68 nella misura minima di 24 mq/ab;
- il recupero edilizio ed urbanistico dell'intera fascia compreso l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la riqualificazione turistica della spiaggia e delle attrezzature ricettive e balneari esistenti.

Fino all'adozione del Piano di Settore e del Particolareggiato, il PRG prevede le seguenti prescrizioni.

In tale zona è vietato ogni tipo di intervento relativo ad insediamenti residenziali, produttivi e comunque ogni tipo di edificazione.

Sono consentiti soltanto i seguenti interventi:

- installazione stagionale per servizi balneari che comprendono attrezzature pubbliche e private esclusivamente inerenti alle attività per il tempo libero, stabilimenti balneari, ristoranti, chioschi, dancings all'aperto disciplinati dalle normative regionali e nazionali per tali aree. La licenza è rilasciata dall'Amm.ne Comunale e dagli enti competenti per l'attrezzatura e le attività consentite che stabiliranno i termini temporali della concessione stessa;
- realizzazione di opere per la difesa costiera e per riqualificazione del territorio litorale;
- opere di ristrutturazione, punto d) art.31 della legge n.457, degli edifici esistenti senza aumento di volumetria.

ART.34 - ZONE DI INTERESSE NATURALE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorire un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche.

In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione. Gli interventi consentiti sono quelli esclusivamente tesi a realizzare questa tutela.

Si tratta di aree non adatte all'edificazione, classificate come "AA" dal Prof. Rossi Doria, di aree dove insistono consistenti beni ambientali e paesaggistici e di aree vincolabili ai sensi della legge 431 e della L.R. 23.

Il PRG si attua attraverso intervento preventivo, con programmi integrati elaborati a cura del Comune o di consorzio misto Enti pubblici - privati. In base alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio sono stati individuate le seguenti sottozone:

Sottozona H1 - Parco naturale

Sottozona H2 - Parco attrezzato

Sottozona H3 - Di connessione paesistica-ambientale

SOTTOZONA HL – PARCO NATURALE

Questa sottozona comprende la zona recentemente rimboschita dal Consorzio di Bonifica. Riconfermando le proposizioni dell'analisi paesaggistica ambientale, il P.R.G. propone il vincolo paesistico - ambientale ai sensi della L. 1497/39.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto mare natura. In essa è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale, di allestimenti di campeggi anche temporanei, di qualunque prelievo di materiali inerti che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali. Non è consentita alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione del piano integrato che dovrà prevedere l'acquisizione pubblica e una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

La destinazione è di area pubblica o di uso pubblico.

La progettazione esecutiva avverrà mediante la formazione di Piani Particolareggiati per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e per lo svago.

All'interno del parco potranno essere previsti nuovi sentieri pedonali, tappeti erbosi adatti alla sosta opportunamente attrezzati; individuazione di punti panoramici attrezzati anche per la caccia fotografica, piccoli aree per il gioco dei bambini etc. .

Il tutto dovrà essere in armonia con l'ambiente naturale, in quanto l'obiettivo principale del piano è quello di difendere e potenziare il verde, stabilizzare e correggere l'assetto idrogeologico nello spirito e nella funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

Fino all'adozione del Piano Particolareggiato è consentita l'utilizzazione agricola delle aree ricadenti nel perimetro indicato negli elaborati di PRG.

SOTTOZONA H2 – PARCO ATTREZZATO.

Questa sottozona è destinata all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate che costituiscono aree di pubblico interesse per la ricomposizione paesistica, funzionali sia alla creazione del nuovo ciclo turistico del Comune, sia alle esigenze di garantire una protezione dell'ambiente naturale.

In esse si applicano, fino all'approvazione del Piano integrato, tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per il parco naturale.

Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione dei piani particolareggiati e/o programmi integrati per quanto riguarda gli edifici e le attrezzature, la viabilità e i parcheggi secondo le seguenti disposizioni.

Saranno consentiti, in sede di P.P./P.I. , interventi di diversa natura quali:

- costruzione di chioschi, depositi dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione del parco;
- attrezzature per la sosta e il ristoro quali panchine e tavoli all'aperto;
- attrezzature per il gioco bimbi, quali giostre, altalene, campi robinson;
- attrezzature per la ginnastica all'aperto, quali percorsi escursionistici, ginnici ed equi turistici, palestre all'aperto e attrezzature per sport all'aperto;
- viabilità pedonale e ciclabile e solo marginalmente al parco per la viabilità motorizzata;
- parcheggi marginali per l'accesso

Le aree dovranno essere sistemate a bosco nella misura del 60% della superficie territoriale e a 20% della superficie territoriale.

Le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

La realizzazione di questi parchi attrezzati spetta, secondo le previsioni del P.P. all'Amm.ne Comunale.

Comunque, passati due anni dall'approvazione del PRG, in mancanza di Piani Particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune, i privati singoli o riuniti in consorzio possono proporre dei programmi integrati d'intervento riferiti a comparti urbanistici unitari.

Il Consiglio Comunale dovrà autorizzare la redazione di questi P.I. fissando:

- i tempi e le modalità di attuazione;
- la gestione del servizio a fini sociali per almeno 18 anni;
- la pubblica accessibilità che dovrà essere regolarmente garantita;
- il divieto di recinzioni.

Fino all'adozione del P.P. o dei P.I. è consentita l'utilizzazione agricola delle aree ricadenti nel perimetro indicato nelle tavole di PRG.

SOTTOZONA H3 – DI CONNESSIONE PAESISTICA AMBIENTALE

Questa sottozona costituisce elemento di connessione paesistica tra la

fascia costiera e la zona dell'altopiano di Staletti. Comprende l'area del costone sottostante e sovrastante il vecchio tracciato della SS 106.

In questa zona sono previsti interventi di ripristino e di bonifica ambientale con sistemazione idrogeologica del suolo soprattutto nelle parti interessate da processi di dissesto e di frane e di rimboschimento con essenze tipiche dell'area mediterranea.

E' fatto divieto di qualsiasi trasformazione del suolo non finalizzato ai predetti interventi.

ART.35 - ZONE SPECIALI DI VINCOLO E DI RISPETTO

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o prevista dal PRG e sono dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal D.M. 1404 dell'1/4/68 modificato dal DPR n.147/93.

In tali fasce di rispetto è vietata l'edificazione, è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessione temporanea, di attrezzature a servizio delle strade quali: stazioni di servizio, distributori carburante etc. . , alle distanze stabilite da apposita delibera comunale.

Le opere sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzate unitariamente ad altre aree confinanti, ai fini del computo della cubatura derivante dall'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni di zona.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con le zone aventi destinazione diversa da quella agricola, potranno essere sistemate a verde ed alberate ed in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico e percorsi pedonali.

Se confinanti con zone soggette a P.P.E. o a P.L.C. dovranno essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza.

Se l'intervento è diretto o consiste in lottizzazione privata, la zona di rispetto stradale dovrà essere sistemata a cura e spesa del privato titolare della concessione edilizia o lottizzazione e potrà esser ceduta al Comune nel quadro delle aree di urbanizzazione primaria.

Zone di rispetto cimiteriale

Nell'ambito della zona di rispetto del cimitero definite da apposito perimetro (raggio di 200 mt) non è consentita alcuna costruzione salvo quelle adibite al cimitero. Vi è fatto, altresì, divieto di adibire dette aree a depositi o simili usi.

Nelle zone di rispetto delle ferrovie stabilite dall'art.4 della L.1202/68 e modificata dal DPR 753/80, è vietato, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minima di 30,00 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia.

Inoltre lungo i tracciati della ferrovia è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di mt.6,00 dalla più vicina rotaia da misurarsi in proiezione orizzontale.

Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante ed opere non si trovino mai a distanza minore di metri 2 dal ciglio degli stessi o .dal piede dei rilevati.

Le distanze potranno essere diminuite di mt. 1,00 per le siepi, i muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di mt. 1,50.

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a mt. 4,00 non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima aumentata di mt. 2,00.

Fascie di rispetto Demanio Marittimo

Tale zona è individuata dalla legge (RD 30/3/42 n.327) nella fascia di 30 metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare.

In tale zona l'esecuzione di nuove opere di qualsiasi genere è sottoposta al Nulla Osta del Capo del Compartimento.

Area sottoposta a vincolo paesistico ambientale

La zona costiera di Staletti è stata sottoposta, ai sensi della legge 1497/39 e relativo regolamento RD 1357/40, a vincolo paesistico-ambientale oltre che a vincolo paesistico ai sensi della L. 431/85.

Il primo decreto di vincolo è il DM del 7/3/66 pubblicato sulla G.U. n.164 del 6/7/66; successivamente l'area di vincolo è stata ampliata dal DM del 29/5/74, pubblicato sulla G.U. n.190 del 20/4/74.

Questo vincolo comporta la presentazione alla competente Soprintendenza, di qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa per avere la preventiva approvazione.

Pertanto tutte le opere di trasformazione del territorio costiero di Staletti ricadente entro il perimetro del vincolo D.M. 7/5/74, e del vincolo paesistico della L.431/85, riportati nelle planimetrie del PRG sono sottoposte alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Calabria.

FASCE DI PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI

Ai sensi della L.R. n.23/90 art.6 punti f) fasce di protezione dei reperti individuati -

- ml 10,00 per le zone omogenee A e B;
- ml 50,00 per le zone omogenee C e F;
- ml 100,00 per le zone omogenee E.

AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO STORICO- ARTISTICO

Gli immobili di interesse storico-artistico e archeologico che sono vincolati ai sensi dell'art. 1 e 2 della legge 1089 del 16/39 non possono essere demoliti, rimossi, modificati o restaurati senza autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.