

Prof. Arch. Giuseppe SAMONA'

Prof. Arch. Alberto SAMONA'

Via Isonzo, 42 - Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE DI VILLA S. GIOVANNI (REGGIO CALABRIA)

Norme Tecniche di attuazione

25 Gennaio 1980

(comprende, integra, modifica ed adegua gli aggiornamenti del
15.7.77; 15.9.77; 15.3.78)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PIANO REGOLATORE GENERALE DI
VILLA SAN GIOVANNI

TITOLO I

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 : Scopo del Piano - Applicazione delle presenti norme

Ai sensi della legge 17.8.1942 n° 1150, modificata con legge 6.8.1967 n° 765 e 19.11.1968 n° 1187, nonché della legge 28.1.1977 n° 10, gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti norme determinano e disciplinano l'assetto di tutto il territorio comunale e danno indicazioni per l'attuazione delle previsioni di piano.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia e/o comunque modificazione del suolo e dell'ambiente o del loro uso è disciplinata dalle previsioni e indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. e dalle presentinorme di attuazione oltre che da tutte le altre leggi e norme settoriali vigenti (statali e regionali).

Gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti Norme stabiliscono:

- la classificazione, la destinazione d'uso e le norme urbanistiche degli insediamenti: abitativi esistenti, residenziali di nuova formazione, turistici, artigianali, industriali, agricoli, eccetera, e il loro riferimento alle zone omogenee di legge; ferma restando l'applicazione delle norme dettate per gli edifici ed ambienti con destinazione particolare;
- la classificazione, le destinazioni d'uso e le norme urbanistiche delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo;
- I vincoli su aree e immobili aventi per scopo la salvaguardia e la valorizzazione del suolo, dell'ambiente, della vegetazione, del paesaggio e dei beni culturali;
- I vincoli su aree su cui insistono opere e impianti pubblici ed infrastrutture già realizzati o da realizzare;

- le aree o gli interventi da sottoporre a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti norme sostituiscono integralmente tutte le previsioni di piano precedentemente vigenti.

Le presenti norme sono integrate per la materia di competenza da "Regolamento Edilizio Comunale", da formarsi in una, con il P.R.G., o entro mesi tre dalla adozione del presente P.R.G.

Art. 2 : Normativa transitoria per gli edifici esistenti e le concessioni già rilasciate

Gli edifici la cui esistenza, alla data di adozione delle presenti Norme, possa essere inequivocabilmente dimostrata attraverso apposita documentazione e che vengono a contrastare esclusivamente per quanto concerne le destinazioni di zona, con le prescrizioni e le previsioni delle presenti Norme e/o degli elaborati grafici del P.R.G. possono essere soggetti a lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento nonché ad ampliamenti limitati alla realizzazione di miglioramenti funzionali ed igienici.

Le definizioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, sono quelle contenute nell'art. 31 della legge 5.8.1978 n° 457.

I miglioramenti funzionali ed igienici sono esclusivamente quelli tendenti ad adeguare l'edificio e le sue parti alle norme del D.M. 5.7.1975 (minimi di superficie abitabile, impianti di riscaldamento aperture esterne, impianti igienici, isolamenti, eccetera.....), alle norme sui rapporti fra cubatura e spazi per posti macchina, alle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (legge n° 319 del 10.5.1976 e relativi "criteri, metodologia e norme tecniche" ministeriali pubblicati sul G.U. del 21.2.1977) e per il contenimento del consumo energetico (legge n° 373 del 30.4.1976 e relativo regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 28.6.1977 n° 1052) nonché ad eventuali o future norme relative agli impianti tecnologici (riscaldamento, acqua calda, energia, illuminazione, impianti igienici, eccetera....).

L'eventuale ampliamento della volumetria non potrà superare il 25% di quella esistente, con un limite massimo, per i soli edifici adibiti a residenza, di 100 mc.

Il disposto del comma precedente non si applica nelle "aree di rispetto stradale", nelle "zone produttive agricole" per le quali si

applicano Norme particolari di seguito previste.

L'entrata in vigore di queste nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 3 : Procedure di attuazione del P.R.G.

Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante Piani particolareggiati o di recupero, ovvero mediante interventi edilizi diretti, secondo le indicazioni dei programmi pluriennali di attuazione (art.13, della legge 10 del 28.1.1977), che stabiliscono gli strumenti esecutivi - piani particolareggiati, piani convenzionati di lottizzazione, piani di recupero, comparti (vedi successivi artt. 5-6-7-8)- di intervento; ciò, sempre nell'assoluto rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione.

Le caratteristiche dei diversi strumenti esecutivi sono quelle contenute nella legge 17.8.1942, n°1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Piano particolareggiato deve essere predisposto e adottato nelle seguenti zone di P.R.G. :

- Lottizzazione residenziale in esecuzione o approvate nel caso di varianti o rielaborazioni;
- Zone residenziali di espansione;
- Zone di ristrutturazione urbanistica;
- Zone miste residenza - attrezzature e zone per attrezzature limitatamente alle aree precisate nelle norme di zona;
- Zone di servizi;
- Zone per attrezzature per lo sport;
- Zone produttive industriali e artigianali limitatamente alle aree previste nelle norme di zona.

Il Comune ha facoltà di estendere l'obbligo del piano particolareggiato anche ad altre singole zone di piano o a parti di zone.

La redazione del piano particolareggiato può essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata nel rispetto del successivo art. 6 e dei programmi pluriennali di attuazione del P.R.G., vigenti.

Per tutte le altre zone le previsioni di piano si attuano mediante l'intervento edilizio diretto soggetto a concessione ai sensi

della legge 28.1.1977 n° 10, sempre nel rispetto delle indicazioni dei programmi pluriennali di attuazione.

Il P.R.G. indica, nella planimetria 1:2000, le opere pubbliche ordinarie da attuare.

Indipendentemente dal Programma di attuazione del P.R.G. che l'Amministrazione che fisserà a sua discrezione, queste opere si suddividono nel modo seguente:

- a) nuove strade interne o esterne all'abitato esistente a servizio delle zone esistenti e di sviluppo;
- b) acquisizione e attrezzatura delle aree per servizi collettivi e verde di cui al D.L. n° 1444 del 2.4.1968.

Per le prime il P.R.G. prescrive in via indicativa le positur^e e ne stabilisce le caratteristiche necessarie, la loro esecuzione - salvo motivi tecnici - avverrà, secondo quanto il P.R.G. indica parte per parte e via per via che il programma di attuazione del P.R.G. verrà portato avanti.

Per le seconde, il criterio è analogo: anche esse sono stabilite dal P.R.G. in via indicativa e per quantità; salvo motivi tecnici, esse saranno eseguite per parti durante lo sviluppo del programma di attuazione del P.R.G., collegandosi alla attuazione delle diverse zone.

Art. 4 : Elaborati grafici e relazioni di piano alle diverse scala

Gli elaborati grafici del P.R.G. si articolano nelle scale 1:5000 e 1:2000.

Nell'elaborato in scala 1: 5000 sono indicati i perimetri delle diverse zone, nonché le relative quantità, riferite alle prescrizioni delle norme di attuazione; le previsioni contenute nell'elaborato in scala 1:5000 costituiscono il quadro grafico d'insieme del P.R.G..

Le previsioni contenute negli elaborati in scala 1:2000 sono prescrittive per la totalità delle aree incluse negli elaborati stessi.

Gli altri elaborati sono costituiti dalla Relazione generale, illustrativa delle scelte del P.R.G., e dalle Norme tecniche di attuazione, che hanno valore prescrittivo.

Il Piano Regolatore Generale si compone dai seguenti elaborati e disegni:

- Relazione generale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Cartografia di inquadramento regionale e dello stato di fatto del territorio comunale (1:25.000 - 1:5000).
- Cartografia di progetto (1:5000 - 1:2000).

Art. 5 - Valore normativo del Piano Regolatore

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere previste:

- a) - Il perimetro delle zone omogenee (B-C-E-F-G-T-Va-Vp) in cui è suddiviso il territorio comunale.
- b) - Le destinazioni d'uso delle singole parti del territorio comunale.
- c) - Gli indici edilizi per ciascuna sottozona, nelle zone omogenee.
- d) - La indicazione dei perimetri dei diversi Piani Particolareggiati (o di lottizzazione convenzionata).
- e) - La indicazione delle aree reperite in base agli artt. 3 e 4 del D.l. n° 1444 del 2.4.1968 (come posizione e quantità per le aree specificatamente prescritte nelle planimetrie di P.R.G.; come sola quantità all'interno delle sottozone C).
- f) - Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti, i perimetri regolatori, le altezze, i rapporti di copertura.
- g) - Le zone di rispetto e distanza da attrezzature di interesse pubblico, i vincoli di edificabilità in relazione ad attrezzature di interesse pubblico, come per legge, anche se non espressamente indicati nelle planimetrie di P.R.G..

Art. 6: Scopo, efficacia e contenuto del Piano particolareggiato

Il piano particolareggiato sviluppa e rende esecutive le previsioni del P.R.G. secondo le indicazioni del programma pluriennale di attuazione.

L'efficacia dei piani particolareggiati è fissata in un tempo massimo di 15 anni per i P.E.E.P. e di 10 anni per gli altri di iniziativa pubblica o privata. Durate inferiori possono essere fissate nell'atto di approvazione comunale del singolo piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato previsto dalle presenti norme costituisce, nel caso sia redatto su iniziativa privata, ad ogni effetto, il piano convenzionato e dilottizzazione previsto dalla legge 6.8.1967 n° 765.

L'approvazione di un piano particolareggiato ad iniziativa pubblica equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste, con diritto del Comune di espropriare parzialmente o totalmente gli immobili in esso compresi, a norma del Titolo II della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni.

Decorso il termine di efficacia del piano, decade la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, mentre conservano efficacia tutte le altre prescrizioni di piano.

Il piano particolareggiato - nell'assoluto rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme, salvo richiesta di "Variante di P.R.G." - dovrà contenere, in ogni caso:

- 1) La relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative degli interventi di piano;
- 2) Le eventuali analisi socio-economiche e storiche;
- 3) Le rappresentazioni fotografiche;
- 4) L'estratto planimetrico del P.R.G. con la delimitazione della area oggetto del piano particolareggiato ed il relativo stralcio delle norme attuative;

- 5) La documentazione cartografica in scala 1:2000 (aereofotogrammetrica) ed in scala 1:500 (a curve di livello con equidistanza non superiore a ml. 1), aggiornate alla data di presentazione del piano, con l'indicazione degli eventuali spazi, attrezzature ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico già esistenti compresi acquedotti, gasdotti, elettrodotti e linee elettriche, fognature e con la determinazione di un caposaldo, a sua volta riferito ad un caposaldo IGM o catastale, cui devono essere riferite le quote planimetriche ed altimetriche;
- 6) La documentazione catastale delle proprietà delle aree comprese nel piano;
- 7) Gli elaborati di progetto, in opportune scale ed esaurientemente quotati, da cui risultino fra l'altro:
 - la destinazione d'uso delle aree e l'indicazione delle relative quantità;
 - Le destinazioni d'uso e gli schemi tipologici, funzionali e costruttivi di tutte le opere e di tutte le attrezzature previste o comunque facenti parte dell'area oggetto di piano, in relazione alle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione;
 - Le sedi viabili veicolari e pedonali e le relative superfici a verde di corredo;
 - gli spazi di sosta e di parcheggio;
- 8) Nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata, gli elaborati tecnici relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria previste compresi quelli relativi allo smaltimento dei liquami e al raccordo con la fognatura principale o altri impianti, alla distribuzione dell'energia elettrica (con indicazione del luogo e delle modalità di allacciamento) ed ai movimenti di terra;
- 9) Le norme di attuazione del piano, gli elementi catastali delle eventuali proprietà soggette ad esproprio e l'ordine di successione degli eventuali espropri e dei lavori;

- 10) Esclusivamente per i piani particolareggiati di iniziativa comunale, la relazione contenente le previsioni finanziarie di massima e l'indicazione delle quote di spesa e dei tempi degli interventi da effettuare da parte degli operatori pubblici e/o privati ivi compresi gli interventi comunali eventualmente previsti;
- 11) Lo schema (o gli schemi) di convenzione fra Comune e proprietari (che nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata costituisce lo schema di convenzione previsto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765) per regolare fra l'altro:
- le destinazioni d'uso;
 - I contributi per opere di urbanizzazione e le eventuali quote di essi da assolvere mediante cessioni di aree e/o esecuzione diretta di lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza.

Gli elaborati di progetto di cui al precedente punto n° 7, dovranno quantomeno essere costituiti da planimetrie, profili e sezioni, in scale comprese fra 1:500 e 1:200, contenenti indicazioni dettagliate, oltre che delle destinazioni dei singoli manufatti, delle tipologie edilizie, dei volumi, delle superfici coperte, della distribuzione delle funzioni, delle distanze fra gli edifici e fra questi ed i confini e la viabilità delle aree di pertinenza dei singoli manufatti, del numero dei piani e delle altezze dei singoli corpi di fabbrica, delle aree a verde e dell'ubicazione delle alberature e delle varie essenze.

Gli elaborati grafici dovranno essere corredati di tabelle indicanti: a) le superfici delle varie aree e la loro incidenza percentuale rispetto al totale dell'area interessata; b) i parametri urbanistici preposti e il loro confronto con le norme del P.R.G.; c) le quantità di volume proposte per le singole aree o parti di

aree con la destinazione dei volumi per le varie funzioni previste e dei volumi dentro e fuori terra; d) le quantità di superficie coperta delle singole aree o parti di aree; e) le quantità di superficie lorda di pavimento distinte nelle superfici per le varie funzioni previste; f) il numero complessivo dei vani previsti ed il numero degli abitanti ipotetici calcolati sulla base della misura di 1 abitante ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento delle parti residenziali; g) la quantità di mq. per vano (rispetto ai vani complessivi) e per abitante destinati ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi e le relative percentuali rispetto all'intera superficie interessata.

Potrà essere richiesto dall'Amministrazione comunale, nel caso di piani particolareggiati di iniziativa privata, il plastico in scala adeguata.

Art. 7 : Lottizzazioni con previsioni planivolumetriche (P.P. di iniziativa privata).

E' facoltà dell'Amministrazione comunale invitare i proprietari di aree soggette ad intervento preventivo di lottizzazione, con previsioni planivolumetriche, da soli o in forma associata, a presentare entro un tempo stabilito un piano particolareggiato di iniziativa privata come previsto dall'art. 3 e dal comma 3° dell'art. 5 delle presenti norme, indicando l'ambito spaziale nel quale il piano dovrà essere redatto.

A costituire la eventuale struttura associativa basterà il concorso del 51% delle aree soggette ad intervento di lottizzazione comprese in tutto o in parte nell'ambito spaziale del piano.

A tale struttura associativa hanno diritto di partecipare tutti i proprietari, anche successivamente alla approvazione del piano.

Le strutture associative così costituite conseguiranno la piena disponibilità delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti mediante espropriazione.

Decorso inutilmente il tempo stabilito, l'Amministrazione comunale procederà alla formazione di una lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa pubblica ed all'esproprio delle aree ivi comprese, ai sensi del titolo II della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni.

Agli elaborati della lottizzazione con previsioni planivolumetriche dovrà essere allegato uno schema di convenzione riguardante:

- l'assunzione degli oneri parziali o totali e dei corrispettivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la cessione gratuita al Comune delle aree, degli immobili a destinazione pubblica ed i tempi della cessione stessa;
- Gli usi futuri dei complessi edilizi e delle strutture di interesse collettivo, compresi quelli degli insediamenti esistenti;

- Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti;
- la determinazione del valore iniziale degli immobili interessati.

Art. 8: Piani di recupero

I piani di recupero di cui al Titolo IV della legge 5.8.1978 n° 457, previsti per alcune zone del presente P.R.G., sono disciplinati dagli artt. 28 - 30 - 31 - 32 - 33 della suddetta legge e dovranno essere aderenti alla eventuale normativa regionale vigente nel settore.

Art. 9 : Comparti

Il perimetro dei comparti e/o dei piani urbanistici esecutivi costituisce l'ambito minimo della progettazione e dell'attuazione dei comparti e della progettazione dei piani urbanistici particolareggiati ed esecutivi previsti dalle singole norme di zona.

Art. 10 : Zone destinate alla viabilità, ai piazzali di sosta e parcheggio, ai percorsi pedonali.

Le zone destinate alla viabilità meccanizzata comprendono le strade, i nodi stradali e l'ampliamento dei sottopassii ferroviari.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei sottopassii ferroviari e delle zone di sosta e parcheggio ha caratteri di massima e può essere precisata, fermo restando le quantità minime, in sede di progetto esecutivo.

Le zone per percorsi pedonali sono destinate alla realizzazione della viabilità pedonale.

Nelle zone destinate a parcheggio sono ammessi anche impianti a servizio del traffico (distributori di carburante, eccetera).

E' prescritta la sistemazione di tutti i Torrenti nei tratti di attraversamento delle aree urbanizzate o di sviluppo con la loro trasformazione in sede viaria; le sistemazioni tecniche di essi devono tener conto delle caratteristiche di ogni zona o sottozona interessata, sulla base delle relative norme tecniche di attuazione per ognuna di esse.

Art. 11 - Aree di rispetto stradale ed aree vincolate

Nelle aree di rispetto stradale, nelle aree a vincolo cimiteriale e nelle aree a vincolo di rispetto, definite secondo la legislazione vigente, è vietata qualsiasi nuova costruzione, salvo quanto previsto dai commi successivi .

La destinazione deve rimanere agricola o a verde.

La superficie relativa alle aree di rispetto non concorre alla formazione della superficie fondiaria pertinente , a meno di specifica indicazione normativa, relativa ad una determinata zona.

Per gli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di consolidamento e risanamento igienico purchè non comportino l'avanzamento di corpi di fabbrica verso il fronte stradale eventualmente limitrofo.

Dette aree sono suscettibili di esproprio, se ciò è richiesto dal progetto esecutivo dell'opera pubblica, senza che sia necessaria alcuna variante di P.R.G.

Le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità effettivamente realizzata con la larghezza stabilita negli elaborati di P.R.G. e dalle progettazioni esecutive.

Dette aree oltre alla realizzazione della viabilità meccanizzata, possono essere destinate a corsie di servizio, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato naturale o ad uso agricolo.

In dette aree è consentita la costruzione mediante apposita convenzione a tempo determinato di stazioni di rifornimento per autoveicoli ed attrezzature per il traffico.

Art. 12 - Vincolo paesistico

Le parti del territorio comunale, sottoposte a vincolo paesistico, oltre che alle norme del P.R.G., risultano soggette al disposto degli artt. 7 - 11 - 14 - 15 della legge 29.6.1939 n° 1497, nonché delle leggi regionali in materia. N.O. Soprintendenza.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, di immobili ricadenti nelle predette aree non possono distruggerli, nè introdurre modificazioni senza averne preventivamente ottenuto la relativa autorizzazione da parte delle competenti autorità.

Art. 13 - Suddivisione del territorio in zone omogenee secondo le destinazioni d'uso

Ai sensi del D.l. n° 1444 del 2.4.1968, art. 2, il territorio del Comune di Villa S. Giovanni è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- Zona B, comprende le parti di territorio interessate dagli agglomerati urbani esistenti di Villa S. Giovanni p.d. e delle sue frazioni di più antica o recente formazione; è suddivisa in: sottozona B1, centro di Villa S. Giovanni p.d.; sottozona B2, comprendenti ogni altra parte del territorio già edificata con carattere urbano; (artt. 15-16 e 17).
- Zona C, di espansione edilizia, comprende le parti di territorio destinate a nuove unità insediative, nonché le aree destinate alla formazione dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) in base alla legge n° 167, del 18 aprile 1962, e successivi aggiornamenti e modificazioni; il numero arabo che distingue le diverse sottozone indica quella di Edilizia privata; il numero romano, quella di Edilizia pubblica o con intervento pubblico; (artt. 18 e 19).
- Zona E, comprende le parti di territorio destinate ad uso agricolo, generico o particolare (sottozona E1); (Artt. 20 e 21).
- Zona F, Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale; (Artt. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34).
- Zona G, Comprende le aree destinate a insediamenti produttivi artigiani, non molesti e non nocivi, di entità media, esterni o da aggregare all'esistente Area Industriale di Reggio Calabria e Villa S. Giovanni; (Artt. 35-36).
- Zona I, comprende le parti di territorio destinate a insediamenti di tipo turistico, residenziale e/o alberghiero, da formarsi o in atto; (Artt. 37-38-39-40-41).

- Zona Va, comprende le parti di territorio destinati a spazi pubblici e ad aree per attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di cui al D.l. n° 1444 del 2 aprile 1968, Artt. 3 e 4; (Art. 42).
- Zona Vp, comprende le aree destinate a verde privato con o senza attrezzature pubbliche o private; (Art. 43).
- Zona Vi, comprende le aree vincolate per rispetto stradale o di attrezzature pubbliche.

TITOLO II

DESTINAZIONE D'USO IN BASE ALLA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 14 - Normativa Tipo

Per ciascuna zona si applicano le norme appresso elencate, per le rispettive categorie di appartenenza, secondo le indicazioni che seguono stabilite dalla normativa-tipo d'attuazione di cui al presente articolo.

In relazione alle indicazioni esplicative che seguiranno per la attuazione, si fa osservare - comunque - che la densità e le destinazioni delle zone e sottozone sono soggette a tutte le prescrizioni della legge 765 del 6.8.1967, con successive modificazioni, e al D.l. n° 1444 del 2.4.1968, relative agli standards urbanistici nelle aree degli insediamenti residenziali e produttivi. Il rilascio della concessione di costruzione è peraltro soggetto ai vincoli di cui alla legge 10 del 28.1.1977 e, nei casi ove occorra a quelli di cui alla legge 457 del 5.8.1978.

La normativa tipo, per ogni zona o sottozona, si basa sui seguenti paragrafi:

1) Destinazione d'uso -

-caratteri insediativi per le aree dei nuclei abitativi esistenti: da mantenere, da trasformare o da integrare; per le aree di nuova espansione: da indicare.

2) Tipologia -

-per le aree dei nuclei abitativi esistenti:caratteristiche tecniche e costruttive con riferimento allo stato esistente; per le aree di nuova espansione: caratteristiche tecniche delle costruzioni, con indicazione - per ciascuna zona o sottozona - dei tipi edilizi abitativi, di servizio o altro; del numero di elevazione; dell'altezza massima e minima - ove occorra -; dell'area massima da coprire; di parcheggio; di aree verdi; eccetera.

3) Criteri di esecuzione -

-descrizione degli interventi da compiere e dei caratteri - per ciascuna zona - delle edificazioni, con indicazioni: delle tipologie edilizie da adottare, dei tipi di rifinitura da compiere, del trattamento delle zone verdi, del tipo di copertura degli edifici, delle recinzioni, dei criteri di arredo urbano, delle aree destinate ai servizi pubblici di ogni tipo; delle modalità specifiche unitarie - se occorrenti - cui attenersi mediante Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionata i cui criteri, si intende, si uniformano ai primi; delle aree di servizio occorrenti in base alla legge 765, del 6.8.1967, e al D.l. n°1444 del 2.4.1968.

4) Dati tecnici -

-indicanti le caratteristiche della zona o sottozona con i seguenti dati, ove occorra:

- a) densità territoriale - con valore inderogabile
- b) rapporto di copertura - con valore inderogabile
- c) altezza massima - con valore inderogabile
- d) superficie totale - con valore indicativo
- b) metri cubi costruibili-con valore indicativo
- c) massima densità fondiaria-con valore inderogabile

(La densità territoriale indica il rapporto tra metri cubi costruibili, compresi anche gli esistenti, a superficie totale della zona; La densità fondiaria indica il rapporto tra metri cubi costruibili e metri quadri dell'area pertinente la costruzione; l'altezza è indicata in metri (con le elevazioni corrispondenti); per rapporto di copertura si intende il rapporto tra quantità di area coperta e area totale di un lotto.

Art. 15 - Zona B - Sottozona B1 (Centro propriamente detto)

1) - Destinazione d'uso:

edilizia per uso commisto di abitazioni e uffici pubblici o privati, con esercizi commerciali e piccolo artigianato.

2) - Tipologia:

Edifici a blocco, con fronte lungo le strade esistenti, con spazi liberi, interposti e all'interno dei singoli blocchi.

3) - Criteri di esecuzione e dati tecnici:

mediante progetti estesi, tenendo conto della situazione esistente, a un intero isolato (intendesi per isolato l'unità edilizia compresa entro un perimetro definito ai suoi lati da strade, piazze, slarghi o zone verdi o zone di servizio o zone a, comunque, diversa destinazione) compreso tra quattro strade, i cui criteri di ristrutturazione siano improntati alla massima unitarietà dell'insieme: sia per quanto riguarda le altezze, da rendere omogenee, sia per quanto riguarda i caratteri architettonici; nelle ristrutturazioni e/o completamenti sarà stabilito il massimo limite di altezza come dalla legge sismica in vigore e comunque non superiore ai 21 metri, con obbligo di mantenere lo stesso filo di gronda per tutto l'isolato; salvo per i terreni in pendio ove l'edificazione dovrà essere realizzata a gradoni.

Per quanto concerne i distacchi dagli altri edifici di isolati vicini essi non potranno essere inferiori a $1/2$ dell'altezza massima dell'edificio fronteggiante calcolato alla massima altezza consentita e comunque non inferiore ai mt. 10,00; gli edifici compresi nello stesso isolato dovranno avere muri d'ambito contigui, salvo che nei casi di ingressi agli spazi liberi, interni, ove il varco di distacco possibile se previsto dovrà essere uguale a $1/3$ della altezza dei due fronti opposti. Il rapporto di copertura su un isolato, comunque calcolato, non potrà essere superiore ai $2/3$.

Nel caso di isolati nei quali esistono parti di costruzioni temporaneamente sospesi, queste possono raggiungere l'altezza delle altre costruzioni già esistenti nell'isolato stesso, anche se in deroga alle presenti norme.

Ogni isolato, o gruppi di isolati, per il quale venga presentato un progetto di completamento o rinnovamento sarà sottoposto - ove necessario - all'istituzione del "comparto edilizio" ai fini di quanto indicano la legge urbanistica n° 1150 del 17.8.942, modificata con legge 765 del 6.8.1967, e la legge n°10 del 28.1.977.

Ai sensi di quanto prescritto dalla legge n° 457 del 5.8.78, all'art. 27, l'Amministrazione Comunale individua entro la sottozona B1, le aree ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso, secondo quanto indicato al Titolo IV della suddetta legge n° 457.

La individuazione di dette aree sarà resa operativa entro sei mesi dall'approvazione definitiva del P.R.G. e inserita nei relativi Programmi Pluriennali di attuazione (art. 32 della legge n°457 del 5.8.1978).

All'interno della sottozona, l'Amministrazione ha la facoltà di procedere, di propria iniziativa e/o previo accordo con i proprietari interessati, a programmi di intervento atti a migliorare la rete distributiva della viabilità.

Art. 16 : Zona B - Sottozona B2

1 - Destinazione d'uso:

Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste nè nocive. All'interno delle sottozone è possibile realizzare interventi per costruzioni di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

2 - Tipologia:

Edifici isolati o in linea di altezza massima tre o quattro elevazioni, a seconda di quanto appresso specificato.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetti singoli per i seguenti casi:

- a) completamento lungo le strade esistenti di almeno .8 mt. di larghezza;
- b) Costruzione di nuovi edifici e ricostruzione di edifici esistenti (anche nelle zone dirute);
- c) Ristrutturazione di edifici esistenti (anche nelle zone dirute);
- d) Ristrutturazioni interne a edifici esistenti.

Per il caso a), si tratterà di convenzionare lungo gli allineamenti, previsti dal Piano Regolatore, o quelli già esistenti, i progetti relativi a ogni nuova costruzione secondo i seguenti parametri:

- occupazione del suolo non superiore ai 2/3 dell'area libera;
- massima larghezza calcolata, in relazione alla posizione dei fabbricati contigui: non inferiore - al netto dei massimi sporti - alla distanza di mt. 6,00 per tre elevazioni; non inferiore - al netto dei massimi sporti - alla distanza di mt. 8,00 per quattro elevazioni.

Per il caso b) si tratterà di adeguare i progetti relativi a ogni nuova costruzione ai seguenti parametri da convenzionare con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio di concessione:

- occupazione del suolo non superiore a $2/3$ dell'area libera;
- massima altezza e distanze dai fabbricati vicini eguali al caso a);
- obbligo di costituire adeguate strade di accesso collegate con la viabilità principale non inferiore ai mt. 10,00, anche se private.

Per il caso c): 1) qualora i volumi non vengano alterati occorrerà convenzionare il nuovo progetto secondo le relative prescrizioni di cui al caso a) e al caso b), a seconda delle situazioni di posizione; 2) qualora il progetto preveda aumento di volume occorrerà adeguarsi a tutte le prescrizioni di cui ai casi a) e b).

Per il caso d) si tratta di progetti relativi a ristrutturazioni interne senza modifiche di volumi esistenti, per aggiungervi servizi igienici mancanti o rendere la costruzione più idonea alle sue funzioni: si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso di costruzioni temporaneamente sospese, queste possono essere completate secondo le prescrizioni dei casi a), b), c).

Le costruzioni per le quali la licenza è decaduta e la cui esistenza, alla data di adozione delle presenti norme, possa essere inequivocabilmente dimostrata attraverso apposita documentazione e che vengono a contrasto con le destinazioni di sottozona per quanto riguarda altezza e percentuale di occupazione di area pertinente possono essere completate convenzionando con l'Amministrazione gli obblighi e oneri relativi. Gli interessati potranno usufruire del beneficio di cui innanzi solo se avvanzeranno formale richiesta all'Amministrazione Comunale entro e non oltre quindici giorni dalla data di adozione delle presenti norme da parte del Consiglio Comunale.

Il Sindaco disporrà opportune indagini a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale che curerà di verificare la situazione effettiva esistente delle strutture, redigendo regolare apposito verbale.

Allo scopo di utilizzare più razionalmente queste aree, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di richiedere la costituzione di "comparti edilizi" nell'interesse pubblico.

Ai sensi di quanto prescritto dalla legge n° 457 del 5.8.1978, all'art.27, l'Amministrazione comunale individua, entro la sottozona B2, aree ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso, secondo quanto indicato al Titolo IV della suddetta legge n° 457.

La individuazione di dette aree sarà resa operativa entro sei mesi dall'approvazione definitiva del PRG e inserita nei relativi Programmi Pluriennali di attuazione (art.32 della legge n°457 del 5.8.1978).

All'interno della sottozona, l'Amministrazione ha facoltà di procedere, di propria iniziativa e/o previo accordo con i privati interessati, a programmi di intervento atti a migliorare la rete distributiva della viabilità, procedendo a veri e propri Piani particolareggiati o convenzionati.

5 - Criteri di esecuzione particolari:

- a) Nella sottozona, l'area indicata con contorno a punti ai lati della strada del Torrente Solaro, va formato un piano urbanistico unitario - eseguibile anche per stralci - di iniziativa pubblica o convenzionata con i privati interessati attraverso il quale ristrutturare l'intera area con la sistemazione della grande strada esistente e la formazione di edifici polifunzionali.
- b) Nella sottozona l'area indicata a quadretti obliqui sotto Piazza Municipio va formato un Piano Urbanistico unitario - eseguibile anche a stralcio - di iniziativa convenzionata con i soggetti interessati, attraverso il quale ristrutturare l'intera area con la formazione di un edificio polifunzionale.
- c) Lungo la via Umberto è consentito costruire negli spazi vuoti esistenti, solo sul lato a monte secondo gli allineamenti indicati in planimetria; sul lato a valle non è consentito costruire nuovi manufatti.

Art. 17 - Zona B: Aree da sottoporre a Piano di recupero -
Sottozone B3a/B3b

Gli strumenti urbanistici per tali interventi saranno fissati in Sede di Programmi pluriennali di attuazione, come previsto dall'art. 13 della legge n°10 del 28.1.1977.

Art. 18 - Zona C (edilizia privata, sottozone contrassegnate da numero arabo progressivo).

1 - Destinazione d'uso:

Abitazioni, uffici privati, botteghe, laboratori artigiani e attività produttive di livello artigianale, non molesti nè nocivi, pensioni a conduzione familiare, servizi pubblici come per legge. All'interno delle sottozone è possibile realizzare interventi per costruzioni di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

2 - Tipologia:

Fabbricati in linea a corpo di fabbrica doppio, aperti o puntiformi, situati di regola, ma non necessariamente, lungo gli assi stradali di servizio.

3 - Criteri di esecuzione:

a) Disposizioni generali: le sottozone di espansione edilizia devono essere realizzate mediante gli strumenti urbanistici indicati in sede di Programmi Pluriennali di attuazione - secondo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 13 della legge n°10, del 28.1.1977 - estesi ad almeno il 40% dell'area della sottozona relativa.

I Piani Urbanistici esecutivi (Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche) devono improntarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di attuazione (salvo miglioramenti articolazioni rese necessarie dalla loro attuazione tecnica), senza modificare densità territoriale e rapporti di copertura, e prevedere una sistemazione dell'edilizia di espansione caratterizzata dall'andamento lineare dei corpi di fabbrica che si modellano al terreno e che creano con il paesaggio una integrazione essenziale, adattandosi alla sua morfologia. Tutti gli edifici della zona, infatti, tenendo conto della morfologia dei luoghi, dovranno essere disposti ad adeguate distanze; in ogni caso la semisomma delle altezze di due edifici fronteggianti non deve superare l'1,5 della loro distanza e comunque

La distanza fra due fabbricati non può essere inferiore a mt. 7,00.

I fabbricati residenziali a corpo di fabbrica doppio, con tre o due elevazioni, devono essere lineari o puntiformi e anche articolarsi secondo quanto più indietro indicato.

Sarà essenziale, ai fini dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo, una organica sistemazione delle aree a verde - secondo le quantità appresso prescritte - dalla quale si evinca chiaramente la loro effettiva realizzabilità e funzionalità rispetto alle volumetrie edilizie.

La costruzione di un blocco, all'interno della intera sistemazione può essere eseguita per parti secondo delimitazioni per aree da definire di volta in volta all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Per ogni concessione edilizia si farà riferimento alla legge 10 del 28 gennaio 1977 (Norme per la edificabilità dei suoli).

b) -Reperimento delle aree in base agli artt. 3 e 4 del D.l. n°1444 del 2.4.1968:

Le aree di cui all'oggetto, saranno reperite e indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi stabiliti dai Programmi Pluriennali di attuazione - 1° comma art. 13 della legge n°10, 28.1.1977, -entro le aree sottoposte a detti Programmi, nella misura di mq. 12,00 per abitante insediato.

Dei 12,00 mq. indicati in estensione per ogni sottozona nella Tabella A allegata, farà parte la intera quantità di mq. 9,00 per spazi pubblici effettivamente attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente usabili per tali impianti come da punto c) dell'art. 3 del succitato D.l. n° 1444.

La restante quantità di mq. 6,00 per raggiungere i mq. 18,00 di dotazione minima, inderogabile, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (comma 1° dell'art. 3 del succitato D.l. n° 1444) è indicata nelle

planimetrie di P.R.G. COME ZONA Va all'esterno della sottozona C propriamente detta, e le quantità relative saranno indicate dai Programmi Pluriennali di attuazione in rapporto con la relativa sottozona C compresa nei medesimi Programmi.

4 - Dati tecnici generali (per tutta la zona):

- a) Densità territoriale: 2,5 mc/mq.
- b) Rapporto di copertura: 3/5 (salvo mantenere libera l'area occorrente ai 12,00 mq. di verde e attrezzature come da citato D.l. n° 1444).
- c) Altezza massima: 12,00 mt. = tre elevazioni (p.t. - 1° e 2° piano, con eventuale sottotetto abitabile) 9,00 mt. = due elevazioni (p.t. - 1° piano, con eventuale sottotetto abitabile).

TABELLA A

ZONA C CON DESTINAZIONE A EDILIZIA PRIVATA

(Allegato all'art. 18)

| Sottozona | Superficie in mq. | Densità mc/mq. | metri cubi costruibili | Area art.3 D.l. 1444 2.4.68(mq. 12xabitante) | Abita ti <u>va</u> |
|-----------|----------------------|-------------------|---------------------------|--|-----------------------|
| C 1 | 3.700 | 2,5 | 9.250 | 1.104 | 92 |
| C 2 | 3.300 | " | 8.250 | 984 | 82 |
| C 3 | 5.500 | " | 13.750 | 1.644 | 137 |
| C 4 | 2.600 | " | 6.500 | 780 | 65 |
| C 5 | 3.300 | " | 8.250 | 984 | 82 |
| C 6 | 5.400 | " | 13.500 | 1.610 | 135 |
| C 7 | 6.800 | " | 17.000 | 2.040 | 170 |
| C 8 | 6.900 | " | 17.250 | 2.064 | 172 |
| C 9 | 5.300 | " | 13.250 | 1.584 | 132 |
| C10 | 4.600 | " | 11.500 | 1.380 | 115 |
| C11 | 5.000 | " | 12.500 | 1.500 | 125 |
| C12 | 12.400 | " | 31.000 | 3.270 | 310 |
| C13 | 21.900 | " | 54.750 | 6.564 | 547 |
| C14 | 7.700 | " | 19.250 | 2.304 | 192 |
| C15 | 2.100 | " | 5.250 | 624 | 52 |
| C16 | 2.400 | " | 6.000 | 720 | 60 |
| C17 | 7.300 | " | 18.250 | 2.184 | 182 |
| C18 | 5.600 | " | 14.000 | 1.680 | 140 |
| C19 | 3.800 | " | 9.500 | 1.140 | 95 |
| C20 | 6.200 | " | 15.500 | 1.860 | 155 |
| TOTALI | 121.800 | | 304.500 | 36.480 | 3.040 |

Art. 19 - Zona C (Edilizia secondo Piani di zona per edilizia economica e popolare, legge 167 del 18.4.1962 e successive modificazioni e integrazioni; sottozone contrassegnate da numero romano progressivo)

1 - Destinazione d'uso:

abitazioni, botteghe e servizi pubblici come per legge, eseguiti tramite intervento pubblico, totale o parziale, e/o cooperativo.

2 - Tipologia:

fabbricati in linea continui, o isolati, a corpo doppio o puntiformi, disposti secondo le indicazioni di cui ai "criteri di esecuzione" (capo 3 del presente articolo).

3 - Criteri di esecuzione:

a) in ottemperanza a quanto prevede la legge 18.4.1962, n° 167- "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare", e successive modificazioni o integrazioni" - il P.R.G. prevede l'inserimento nelle zone di espansione di opportune aree per lo sviluppo di insediamenti economici e popolari (P.E.E.P.).

Per tali aree dovranno essere formati Piani di Zona relativi all'intera estensione di ogni area, o di più aree insieme.

Tali Piani di Zona saranno formati secondo quanto prevedono gli artt. 4 e 5 della legge 167 del 18.4.1962 nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di attuazione e saranno improntati a una caratterizzazione semplice e lineare dell'edilizia in essi prevista.

Gli edifici saranno modellati al terreno per creare con il paesaggio una integrazione essenziale; saranno disposti ad adeguata distanza e in ogni caso la distanza tra due edifici non potrà essere inferiore al 1,5 della semisomma della loro altezza e comunque la distanza fra due fabbricati non può essere inferiore a mt. 7,00.

Ai sensi della legge 8 agosto 1977, n° 513 ("Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo di edilizia residenziale pubblica"), gli interventi di ogni sottozona C destinata a edilizia pubblica convenzionata o sovvenzionata dovranno in particolare rispondere ai criteri di cui all'art. 19 della suddetta legge per rientrare all'interno dei benefici in essa previsti, senza che ciò comporti aumento delle densità abitative, delle superfici coperte, degli indici volumetrici derivanti dagli strumenti urbanistici prescritti (2° comma del succitato art. 19).

b) reperimento delle aree in base agli artt. 3 e 4 del D.l. n.1444 del 2.4.1968.

Le aree di cui all'oggetto, saranno reperite e indicate all'interno dei Piani di Zona 167, nella misura di mq. 12,00 per abitante insediato. La restante quantità di mq. 6,00 - per raggiungere i mq. 18,00 per abitante, inderogabili a norma del 1° comma dello art. 3 del D.l. n. 1444 - è reperita all'interno delle aree indicate nella planimetria del P.R.G. come aree per spazi pubblici e riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi (Zona Va); la quantità di tali aree Va, occorrente in relazione al Piano di Zona Previsto, sarà compresa entro lo stesso Piano di Zona 167.

Dei 12,00 mq., come indicati nella Tabella B allegata, fa parte l'intera quantità di mq. 9,00 per spazi pubblici effettivamente attrezzati a parco e per il gioco e lo sport come da punto c) dell'art. 3 del D.l. 1444 succitato.

4 - Dati tecnici generali (per tutta la zona)

a) densità territoriale: 2,5 mc/mq

b) rapporto di copertura: 1/2

c) altezza massima: 14,00 mt = quattro elevazioni (p.t., 1°, 2° e
3° piano)

10,00 mt = tre elevazioni (p.t., 1° e 2° piano
con eventuale sottotetto)

TABELLA B

ZONA C CON DESTINAZIONE A EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE SECONDO PIANI
DI ZONA - LEGGE 167 DEL 18 APRILE 1962 (allegato all'art. 19)

| Sottozona | Superficie in mq. | Densità mc/mq. | metri cubi costruibili | estensione aree art.3 DI 1444 2.4.1968 | abitant vani |
|-----------|----------------------|-------------------|---------------------------|--|-----------------|
| CI | 25.700 | 2,5 | 64.250 | 7.704 | 642 |
| CII | 9.200 | " | 23.000 | 2.760 | 230 |
| CIII | 9.800 | " | 24.500 | 2.940 | 245 |
| CIV | 3.200 | " | 8.000 | 960 | 80 |
| CV | 10.800 | " | 27.000 | 3.240 | 270 |
| CVI | 6.400 | " | 16.000 | 1.920 | 160 |
| CVII | 12.800 | " | 32.000 | 3.840 | 320 |
| CVIII | 6.800 | " | 17.000 | 2.040 | 170 |
| CIX | 7.500 | " | 18.750 | 2.244 | 187 |
| CX | 6.400 | " | 16.000 | 1.820 | 160 |
| CXI | 10.000 | " | 25.000 | 3.000 | 250 |
| CXII | 10.500 | " | 26.250 | 3.144 | 262 |
| CXIII | 10.900 | " | 27.250 | 3.264 | 272 |
| CXIV | 4.700 | " | 11.750 | 1.404 | 117 |
| CXV | 21.600 | " | 54.000 | 6.480 | 540 |
| CXVI | 15.000 | " | 37.500 | 4.500 | 375 |
| CXVII | 4.000 | " | 10.000 | 1.200 | 100 |
| TOTALI | 175.300 | | 438.250 | 52.560 | 4.380 |

Nota: Le aree CIX e CX di complessivi mq. 12.300 circa, già sottoposte all'atto di adozione del P.R.G. ad interventi di iniziativa pubblica sovvenzionata ai sensi della legge 1179 dell'1.11.1965 e successive integrazioni e modificazioni, sono così classificate:

1) Destinazione d'uso:

abitazioni, botteghe e servizi pubblici come per legge con

intervento pubblico totale o parziale e/o cooperativo.

2) Tipologia:

come da Licenza rilasciata e concessione per eventuale variante in corso di opera, purchè non comportino aumento di volume. Esse pertanto non sono vincolate dall'esecuzione dei Piani di Zona.

Art. 20 - Zona E (Aree agricole)

1 - Destinazione d'uso:

Agricola semplice con esclusione di destinazioni non agricole per le nuove costruzioni.

2 - Tipologia:

Le nuove costruzioni, per la parte destinata ad abitazione, devono essere a una elevazione e coperte a tetto; i volumi occorrenti alla conduzione agricola, limitati a stalla e magazzino, saranno formati secondo le loro esigenze tecniche.

3 - Criteri di esecuzione:

Mediante progetto che coordini la volumetria alle caratteristiche fisiche della campagna, tenendo conto delle norme stabilite dal Regolamento Edilizio, anche per quel che riguarda la conservazione del verde. Si possono altresì eseguire restauri di consolidamento e di miglioramento igienico-sanitario, nonché ingrandimenti nelle abitazioni esistenti secondo progetti esecutivi da definire, purchè l'insieme volumetrico delle nuove case agricole e di quelle già costruite e ingrandite non superiori la massima densità ammissibile.

Qualora nell'area agricola vi fossero abitazioni già destinate ad uso diverso da quello agricolo (generalmente turistico, stagionale o temporaneo), sono ammessi solo interventi di restauro, di consolidamento e di miglioramento igienico-sanitario.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici che non abbiano una destinazione strettamente agricola.

E' necessario stabilire dei criteri preventivi per conoscere la attuale densità edilizia della zona agricola, allo scopo di accertare la licietà di eventuali concessioni per nuove costruzioni agricole.

L'Amministrazione si riserva - senza necessità di ricorrere a "Variante di P.R.G." - la facoltà di indicare, entro la Zona E

aree per programmi particolari di sfruttamento agricolo o zootecnico di iniziativa pubblica o privata convenzionata; i criteri di esecuzione per dette aree saranno prescritti di volta in volta sulla base delle esigenze di programma.

4 -Dati tecnici:

- a) confini: si intendono per zone agricole semplici le estensioni di territorio comunale nelle quali non sono previste, nel Piano Regolatore Generale destinazioni di qualsiasi voglia tipo allo infuori di quello agricolo.
- b) superficie totale: tutto il territorio comunale, a esclusione delle zone B, C, F, G, T, Va, Vp.
- c) densità fondiaria: 0,03 mc/mq. per le parti destinate ad abitazioni. I servizi tecnici, limitati a stalla e magazzino, non devono coprire comunque un'area superiore ai mq. 500; (si escludono dal computo della densità i mq. 0,00 per abitante destinati ad attrezzature scolastiche e di interesse comune).
- d) Rapporto di copertura: non si pone, ovviamente, per le costruzioni a uso esclusivo agricolo, dato il grande divario tra possibilità di area da coprire e superficie del lotto agricolo. Qualora si tratti di costruzioni destinate non esclusivamente a uso agricolo, fermo restando le caratteristiche suindicate, ogni costruzione dovrà insistere su un'area pertinente di almeno 5.000 mq., con un rapporto di copertura di 1/20.
- h) altezza massima: ml. 3,50 per le nuove abitazioni; ml. 7,00 in media, per i fabbricati di servizio agricolo limitati a stalla o magazzino.

Art. 21 - Zona E: Sottozona E1 (aziende agricoltura-zootecniche, impianti)

a) Sottozona E1a

1 - Destinazione d'uso:

impianti produttivi a servizio dell'agricoltura e della zootecnica e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

2 - Tipologia:

quella necessaria ai fini delle destinazioni d'uso, come descritto nei criteri di esecuzione.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, o Progetto Urbanistico planivolumetrico convenzionato, esteso ad almeno metà di tutta l'area, nel quale debbono essere rispettate le norme seguenti:

a) sono consentite costruzioni destinate ad ospitare impianti e macchinari per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, il trattamento ed il confezionamento dei prodotti della agricoltura nonché impianti per la produzione zootecnica industrializzata;

b) non sono consentite costruzioni destinate ad abitazione, ad eccezione di eventuali alloggi per il personale di custodia degli impianti i quali devono comunque avere un volume non superiore al 10% rispetto alla volumetria complessiva di progetto, con un massimo di mc. 500;

c) particolare cura deve essere posta alla definizione delle volumetrie degli eventuali edifici allo scopo di inserirli armonicamente nel paesaggio.

4 - Dati tecnici:

a) densità territoriale = 0,06 mc/mq.

b) altezza massima = 10,00 mt., salvo volumi tecnici

c) superficie minima di intervento = 1/2 dell'intera area.

b) Sottozona E1b

1 - Destinazione d'uso:

area destinata alla formazione di una diga di sbarramento in Località Caporali per la creazione di un serbatoio idrico.

2 - Tipologia:

quella tecnica occorrente a realizzare il manufatto.

3 - Criteri di esecuzione:

Il P.R.G. indica un'area di circa mq. 10.000 vincolata per la realizzazione del manufatto; si intende che ove la posizione della diga o l'ampiezza dell'area dovessero venire modificate in sede esecutiva, l'Amministrazione indicherà altra area idonea - sempre in zona E - senza ricorrere a "Variante di P.R.G.". Si intende che le aree non necessarie al manufatto (servizi, rispetto, ecc.) saranno riclassificate semplicemente zona E.

Art. 22 - Zona F - Sottozona F1 - Sottozona F2 (servizi scolastici e culturali)

Per la sottozona F1:

1 - Destinazione d'uso:

edifici per attrezzature scolastiche e di servizio al Distretto Scolastico.

2 - Tipologia:

da stabilirsi in base alle esigenze della destinazione d'uso e comunque da attuarsi non in contrasto con la morfologia dei luoghi e quindi per corpi separati di modesta entità.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso a tutta l'area che includa e sistemi non solo gli edifici necessari alle funzioni di servizio scolastico ma anche la sistemazione delle aree libere e la circolazione interna con i relativi accessi dalla viabilità esterna.

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area = mq. 38.200
- b) densità territoriale = mc/mq 2,5
- c) metri cubi costruibili = mc. 195.300
- d) altezza massima: mt. 8,00 (due elevazioni)

Per la sottozona F 2:

1 - Destinazione d'uso:

edifici e attrezzature scolastiche, a integrazione di quelli esistenti.

2 - Tipologia:

quella necessaria agli usi previsti, anche come completamento e integrazione degli edifici esistenti.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto unitario, eseguibile anche per stralci, che sistemi tutta l'area, nelle parti verdi e in quelle di allaccio alla rete viaria.

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area = mq. 24.800
- b) densità territoriale = mc/mq 1,5 (esclusi i mc. esistenti)
- c) metri cubi costruibili = mc. 37.200
- d) altezza massima = mt. 8,00 (due elevazioni).

Art. 23 - Zona F - Sottozona F3

1 - Destinazione d'uso:

attrezzature di servizio per un centro direzionale polifunzionale, anche a carattere internazionale.

2 - Tipologia:

da stabilirsi in base alle esigenze della destinazione d'uso e comunque da attuarsi non in contrasto con la morfologia dei luoghi e quindi per corpi separati di modesta entità.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante programma edilizio unitario di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area che includa e sistemi non solo gli edifici necessari alle funzioni d'uso ma anche le aree verdi libere.

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area = mq. 20.700
- b) densità territoriale = mc/mq. 1,50
- c) metri cubi costruibili = mc. 31.050
- d) altezza massima = mt. 8,00 (due elevazioni).

Art. 24 - Zona F - Sottozona F4 (suddivisa in: F4a, F4b, F4c)

1 - destinazione d'uso:

parco-giardino comunale a livello territoriale.

2 - Tipologia:

padiglioni in precario, con alberature e piccole attrezzature per il tempo libero, utilizzo delle edificazioni esistenti per attività produttive pubbliche o cooperative.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante programmi di iniziativa pubblica estesi anche a parti dell'area, ma all'interno di un progetto unitario per tutta la zona;

all'interno dell'area saranno restaurate e riadattate le costruzioni esistenti, tenendo presenti le esigenze di costruirvi i necessari servizi senza alterarne l'aspetto architettonico attuale.

4 - Dati anagrafici:

a) superficie dell'area = mq. 97.500 (21.400/49.600/23.700)

b) densità territoriale = mc. 0,20 (a eccezione della F4c
inedificabile)

Art. 25 - Zona F - Sottozona F5a, F5b, F5d

1 - Destinazione d'uso:

attività connesse allo sport.

2 - Tipologia:

edifici di servizio alle attività sportive previste nella sottozona.

a) Sottozona F5a

Criteri di esecuzione:

mediante progetto unitario dicomparto - eseguibile anche per stralci - di iniziativa comunale che sistemi l'attuale campo di calcio e le altre attrezzature esistenti, in continuità con le aree libere lungo la via Lupina e che con opportune sistemazioni del terreno crei la possibilità di insediamento di campi da gioco, piscine e altre attrezzature, con piccoli padiglioni di servizio; cura particolare dovrà essere data alla sistemazione delle aree di parcheggio e alla fascia di rispetto lungo la nuova strada di P.G.R..

Dati tecnici:

- a) superficie dell'area = mq. 58.000
- b) densità territoriale = mc/mq. 0,30
- c) altezza massima = mt. 4,50 (salvo volumi tecnici).

b) Sottozona F5b, F5c, F5d

Criteri di esecuzione:

mediante progetto unitario, esteso a tutta l'area, eseguibile anche per stralci.

Dati tecnici:

- a) superficie dell'area = mq. 6.940 (F5b)
mq. 14.400 (F5c)
mq. 19.400 (F5d)
- b) densità territoriale = mc./mq. 0,30
- c) altezza massima = mt. 4,50 (salvo volumi tecnici).

Art. 26 - Zona F - Sottozona F6

1 - Destinazione d'uso:

Terminal automobilistico.

2 - Tipologia:

come da edificio già in possesso di licenza edilizia.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto di completamento che formi gli opportuni spazi di parcheggio, di accesso e deflusso dei mezzi motorizzati da e per il parcheggio ANAS e si adegui alle prescrizioni del Piano di Commercio (legge 426 - 11.6.1971).

4 - Dati tecnici:

quelli previsti dal progetto in corso d'opera, se non in contrasto con le prescrizioni del presente articolo e con le prescrizioni del Piano di Commercio di cui alla legge 426, 11.6.1971.

Nel caso l'edificazione non venga completata nei modi e nei termini prescritti dalla licenza e dalla concessione di variante, o nel caso di revoca della concessione, la sottozona sarà classificata come area Va.

Art. 27 - Zona F - Sottozona F7

1 - Destinazione d'uso:

Attrezzature della banchina portuale con le necessarie infrastrutture per un più rapido afflusso e deflusso delle auto ai traghetti, da e per la Sicilia.

2 - Criteri di esecuzione:

mediante un programma di interventi di iniziativa pubblica - da attuarsi anche per stralci -, concordato con gli enti e i privati interessati, che, con gli strumenti esecutivi stabiliti dai Programmi pluriennali di attuazione - di cui all'art. 13 della legge n° 10 del 28.1.1977 - preveda l'adeguata risoluzione dell'imbarco dei veicoli gommati e dei carri ferroviari, nonché la sistemazione delle banchine portuali, dei piazzali e delle altre infrastrutture occorrenti, in armonia con le necessità dei traffici di cabotaggio; il tutto con l'obiettivo, vincolante, di escludere le strade urbane di Villa S. Giovanni dal traffico diretto da e per la Sicilia.

L'area interessata al programma di interventi è indicata nel PRG in modo prescrittivo.

Art. 28 - Zona F - Sottozona F8 (a, b, c, d)

1 - Destinazione d'uso:

Piazzali di sosta per autoveicoli lungo la sede viaria della autostrada Salerno - Reggio Cal., lato mare (corsia Nord-Sud), con eventuali attrezzature di servizio alle auto in sosta.

2 - Criteri di esecuzione:

mediante progetti esecutivi da concordare con l'A.N..A.S.; gli impianti a servizio del traffico (distributori di carburante, box per informazioni turistiche, bar, ristoro, ecc.) dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto prescritto dagli artt. 10 e 11 delle presenti Norme Tecniche di attuazione, e comunque essere realizzati in modo tale da non precludere in alcun modo le visuali panoramiche verso mare.

Art. 29 - Zona F - Sottozona F9

1 - Destinazione d'uso:

aree vincolate a parcheggio dei mezzi gommati in attesa di traghettamento.

2 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto unitario, eseguibile anche per stralci, che preveda gli opportuni allacciamenti con gli svincoli autostradali, in entrata e in uscita, e curi in modo particolare la sistemazione degli spazi non adibiti a parcheggio in modo da renderli armonici alle caratteristiche del paesaggio; una volta che il progetto esecutivo sarà approvato, le aree vincolate comprese entro il perimetro di PRG (sottozona F9) tornano alla loro destinazione di Zona E, salvo eventuali nuovi vincoli di rispetto derivanti dalle caratteristiche del progetto stesso (aree di protezione, aree di espansione, eccetera).

Art. 30 - Zona F - Sottozona F10

1 - Destinazione d'uso:

centro nautico.

2 - Tipologia:

costruzioni di servizio all'attività nautica.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto che preveda l'inserimento delle costruzioni strettamente necessarie all'attività nautica, con esclusione di posti di ristoro e simili, entro una sistemazione complessiva a verde e parcheggi.

4 - Dati tecnici:

- | | |
|---------------------------|--|
| a) superficie dell'area: | mq. 2.500 |
| b) altezza massima: | mt. 3,50 (una elevazione) salvo capannone. |
| c) densità territoriale: | 2,00 |
| d) rapporto di copertura: | 1/3. |

Art. 31 - Sottozona F11

1 - Destinazione d'uso:

sede Istituto Nautico

2 - Tipologia:

quella occorrente alla funzionalità della destinazione d'uso, con edificio a padiglioni di massima altezza due elevazioni.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto di iniziativa pubblica che sistemi anche le aree libere a verde, gli accessi e i parcheggi.

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area: mq. 7.100
- b) densità territoriale: 2 mc/mq
- c) massima altezza: mt. 7,50
- d) cubatura costruibile: mc. 14.200.

Art. 32 - Sottozona F12 (a, b, c, d, f, g, h, i)

1 - Destinazione d'uso:

aree destinate alle attività commerciali, secondo le previsioni del Piano del Commercio, legge 426 dell'11.6.1971.

2 - Tipologia:

secondo le esigenze delle attività da svolgervi e comunque non in contrasto con le prescrizioni dei dati tecnici seguenti, e in aderenza a quanto prescritto dall'art. 13 della legge 426 dell'11.6.1971.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante strumenti esecutivi stabiliti dai Programmi Pluriennali di attuazione per almeno l'intera estensione di una sottozona.

4 - Dati tecnici:

a) superficie delle sottozone:

F12a = mq. 1.400

F12c = mq. 3.000

F12d = mq. 2.000

F12e = mq. 1.900

F12f = mq. 2.750

F12g = mq. 1.400

F12h = mq. 2.000

F12i = mq. 1.000

b) densità territoriale: 2,5 mc/mq., con rapporto di copertura che garantisca l'esecuzione allo scoperto di almeno il 50% delle superfici di parcheggio secondo le previsioni del Piano di Commercio di cui alla legge 426, dell'11.6.1971.

c) massima altezza: 7,50 mt.

Art. 33 - Zona F - Sottozona F13

1 - Destinazione d'uso:

Edifici per il mattatoio comunale.

2 - Tipologia:

secondo quanto è necessario allo svolgimento funzionale della destinazione d'uso.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetto di iniziativa comunale che sistemi anche tutta l'area libera a verde da lasciare a protezione degli impianti e preveda adeguati allacciamenti alla rete viaria esistente.

4 - Dati tecnici:

a) superficie dell'area: mq. 15.900

b) massima altezza: mt. 5,00 (salvo volumi tecnici).

Art. 35 - Zona G - Sottozone G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8

a) Sottozone G4, G6, G7, G8

1 - Destinazione d'uso:

imprese artigiane piccole e medie, capannoni, depositi connessi al lavoro artigiano, non molesto nè nocivo, con esclusione di abitazioni anche se connesse alle attività lavorative ad eccezione di case per custodi.

2 - Tipologia:

fabbricati secondo le esigenze del lavoro da svolgervi con al massimo due elevazioni.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante piani di insediamento produttivo estesi ad almeno 1/3 delle aree di sottozona, con lottizzazione convenzionata che:

a) sistema gli edifici nei diversi lotti pertinenti; b) localizza le opportune aree di verde di protezione e rispetto (almeno 1/3 del lotto pertinente); c) prescrive e localizza le quantità di parcheggio occorrenti (almeno mq. 15 ogni 100 mq. di superficie utile a tutti i piani di lavoro, salvo esigenze di maggior superficie/mq. utile dovute al tipo di impresa produttiva);

indica la rete stradale interna al piano medesimo e di allacciamento alla rete stradale esistente o di P.R.G.

4 - Dati tecnici:

a) superficie delle aree: mq. 7.800 G4
mq. 7.200 G6
mq. 6.200 G7
mq. 20.400 G8

b) densità territoriale : mc/mq. 1,00

c) rapporto di copertura: 1/2 del lotto pertinente.

d) altezza massima: due elevazioni, comunque non superiore ai mt. 8,00, salvo volumi tecnici.

b) Sottozona G1 (area oggetto di programma in corso)

1 - Destinazione d'uso:

imprese artigiane piccole e medie, capannoni, depositi connessi al lavoro artigiano, non molesto né nocivo, con esclusione di abitazioni anche se connesse alle attività lavorative ad eccezione di case per custodi.

2 - Tipologia:

fabbricati secondo le esigenze del lavoro da svolgervi

3 - Criteri di esecuzione:

secondo progetti aderenti alle previsioni produttive e allo stato di fatto, che non contrastino con le "destinazioni d'uso" e la "tipologia" suindicate

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area: mq. 14.000
- b) densità territoriale: 3,5 mc/mq.
- c) rapporto di copertura: 0,66
- d) altezza massima: mt. 10,00 (salvo volumi tecnici: torrioni, silos, tralicci)

c) Sottozona G2 (area oggetto di programma in corso)

1 - Destinazione d'uso:

Imprese artigiane piccole e medie, capannoni, depositi connessi al lavoro artigiano, non molesto né nocivo, con esclusione di abitazioni anche se connesse alle attività lavorative ad eccezione di case per custodi.

2 - Tipologia:

fabbricati a più elevazioni per esposizioni e assemblaggio di manufatti secondo le esigenze del lavoro da svolgervi

3 - Criteri di esecuzione:

secondo progetti aderenti alle previsioni produttive e allo stato di fatto, che non contrastino con le "destinazioni d'uso" e la "tipologia" suindicati.

4 - Dati tecnici:

- a) superficie dell'area: mq.6.500
- b) densità territoriale: 7,00 mc/mq.
- c) rapporto di copertura: 0,66

d) Sottozona G3

1 - Destinazione d'uso:

attività industriali e artigianali collegate all'Area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, in contiguità della quale si estende la detta sottozona (area estesa circa 160.000 mq. di cui 85.000 mq. in zona ASI).

2 - Tipologia:

secondo quanto é necessario per l'attività produttiva da svolgervi.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetti delle singole unità produttive, le cui caratteristiche sono definite da convenzione tra l'Amministrazione comunale e gli Uffici dell'Area industriale.

e) Sottozona G5

1 - Destinazione d'uso:

area da utilizzare per estrazione e lavorazione di materiali, preparazione di calcestruzzi, impianti di manufatti in cemento, estesa circa 42.500 mq.

2 - TIPOLOGIA:

secondo quanto é necessario per l'attività produttiva da svolgere

3 - Criteri di esecuzione:

stabiliti in base alle leggi nazionali e regionali in materia, devono tener conto delle previsioni di PRG al loro contorno.

Art.36 - Zona G - Sottozone G9 (a... e seguenti)

1 - Destinazione d'uso:

imprese produttive piccole e medie, depositi connessi al lavoro produttivo, non molesto né nocivo, compreso entro Zona B2.

2 - Tipologia :

Secondo le esigenze delle attività produttive di cui sopra.

3 - Criteri di esecuzione:

i proprietari di aree, impianti e manufatti individuabili come sottozona G9 - secondo quanto descritto alle "Destinazioni d'uso" suindicate - sono tenuti entro il termine perentorio di mesi 12 dalla adozione del presente PRG a convenzionare con l'Amministrazione comunale - mediante progetto di risistemazione o adeguamento - la classificazione delle aree in oggetto; mentre sono possibili opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti senza aumento di volume a eccezione dei volumi tecnici e di impianti, ogni variazione, ampliamento o modifica sostanziale dello stato di fatto é sottoposta ad approvazione comunale.

L'Amministrazione, nel caso venga a cessare l'attività produttiva in base alla quale l'area é stata classificata come sottozona G9 può, senza "variante di PRG", riclassificare l'area come sottozona F (servizi) o Va; in caso contrario dovrà farsi ricorso a "variante di PRG", come da legge urbanistica n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 37 - Zona T - Sottozona T1

1 - Destinazione d'uso:

turismo di tipo familiare misto a residenza ed eventuali piccole pensioni, a completamento o ristrutturazione delle aree già edificate di Cannitello e Porticello.

2 - Tipologia:

case monofamiliari singole o unite in più elementi, con eventuale ricovero auto/barche.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetti per le singole unità edilizie; mediante progetti di lottizzazione unitaria quando si investono aree la cui lunghezza sul fronte stradale superi i mt. 50,00 (cinquanta); a tali criteri devono sottostare anche le ricostruzioni e le ristrutturazioni, per le quali è prescritto il mantenimento degli allineamenti di gronda e sono consentiti aumenti di volume non superiori al 20% degli attuali.

4 - Dati tecnici:

- a) rapporto di copertura = 3/5 dell'area pertinente
- b) altezza massima = 9,00 mt. (due elevazioni: p.t. + 1° piano, e ricovero auto-barche).

Art.38 - Zona T - Sottozona T2

1 - Destinazione d'uso:

costruzioni alberghiere e residenziali-alberghiere secondo piani unitari, che prevedono nuovi impianti o ristrutturazioni di impianti esistenti.

2- Tipologia:

secondo quattro casi: a) per le sottozone T2a1 e T2a2: restauro o ampliamento dell'esistente e completamento con padiglioni di servizio; b) per le sottozone T2b1, T2b2, T2b3; edifici alberghieri di nuova costruzione; c) per le sottozone T2c: fabbricati residenziali composti in nuclei unitari con unità abitative accoppiate e servizi generali; d) per le sottozone T2d: restauro o ristrutturazione e riattamento di edifici per uso alberghiero, ricettivo in genere, o artigianale collegato al turismo; e) per la sottozona T2e: attrezzature ricettive e di servizio turistico (bar, ristorante, punto di vendita, night, eccetera).

3 - Criteri generali di esecuzione:

mediante progetti convenzionati con l'Amministrazione comunale sulla base delle prescrizioni tecniche esecutive per ogni tipo di sottozona che determinano la esecuzione delle opere di urbanizzazione direttamente da parte del concessionario in luogo del contributo di concessione (art.10 della legge 10, 28.1.77) e quindi prevedono fissazione di termini e precisazione di garanzia per l'esecuzione stessa.

4 - Dati tecnici relativi alla sottozona T2a1:

a) superficie dell'area = mq.43.600

b) densità territoriale (per i padiglioni di servizio):

mc/mq.0,03

c) altezza massima (per i padiglioni di servizio) = mt.4,00

d) prescrizioni tecniche esecutive = ristrutturazione interna

dei fabbricati esistenti senza alterazione dei volumi, costruzione degli eventuali padiglioni di servizio con adeguati spazi vuoti interposti e senza alcun danno alle visioni panoramiche; previsione di piantumazioni arboree e a cespuglio.

4b) Dati tecnici relativi alla Sottozona T2a2:

- a) estensione dell'area = mq.1.700
- b) densità territoriale (per ampliamento) = mc/mq.1,00
- c) altezza massima = mt.9,00
- d) prescrizioni tecniche esecutive = ampliamento dell'attuale albergo con sistemazione delle aree libere esterne e previsione di piantumazioni arboree.

4c) Dati tecnici relativi alle sottozone T2b1, T2b2 e T2b3

- a) superficie dell'area = mq.9.300 (T2b1)
mq.8.200 (T2b2)
mq.5.600 (T2b3)
- b) densità territoriale: 0,80 mc/mq
- c) metri cubi costruibili: mc.7.500 (T2b1)
mc.6.600 (T2b2)
mc.4.500 (T2b3)
- d) altezza massima: mt.10,00 (tre elevazioni)
- e) prescrizioni tecniche esecutive: edifici in linea, con eventuali corpi di servizio a una elevazione con altezza massima di mt.4,00, disposti nell'area in modo da consentire il massimo godimento delle visuali panoramiche; ogni progetto dovrà indicare la sistemazione delle aree libere a verde con essenze e attrezzature di tempo libero, le superfici di parcheggio occorrenti nella misura di legge (legge 765 del 6.8.1967).

4d) Dati tecnici relativi alle sottozone T2c

- a) superficie area = mq.31.000 (T2c1)
mq.29.500 (T2c2)
mq.41.000 (T2c3)
mq.54.800 (T2c4)

mq.14.700 (T2c5)

mq.32.000 (T2c6)

mq.21.500 (T2c7)

mq.10.100 (T2c8)

b) densità territoriale = mc/mq.0,30

c) metri cubi costruibili=mc.9.300 (T2c1)

mc.8.850 (T2c2)

mc.12.300 (T2c3)

mc.16.400 (T2c4)

mc. 4.500 (T2c5)

mc. 9.600 (T2c6)

mc. 6.500 (T2c7)

mc. 3.030 (T2c8)

d) altezza massima =mt.3,50 (una elevazione)

e) prescrizioni tecniche esecutive: ogni costruzione farà parte di un insieme edilizio unitario, ove sono escluse aree private a servizio delle diverse unità, composto di elementi (unità abitative) ripetuti eguali tra loro e accoppiati a due a due e disposti in modo tale da consentire le libere visuali del paesaggio; i corpi edilizi eventuali adibiti a servizi, saranno costituiti allo stesso modo dall'accoppiamento di più unità; nei piani, da formarsi almeno per estensioni pari al 50% dell'area di ogni sottozona e comunque non inferiori a mq.10.000 tutta l'area libera sarà adibita a verde attrezzato comune che includerà anche le occorrenti aree di parcheggio (1,5 posto auto per ogni unità abitativa prevista). I progetti architettonico-urbanistici relativi ad ogni insieme di intervento saranno convenzionati con l'Amministrazione comunale ai sensi e con gli obblighi di cui all'art.7 delle presenti "Norme tecniche di attuazione".

4e) Dati tecnici relativi alle sottozone T2d1, T2d2, T2d3, T2d4

a) prescrizioni tecniche esecutive: restauro e riattamento delle costruzioni, senza alterazione dei volumi e in armonia con le linee architettoniche esistenti; eventuali ampliamenti sono permessi solo se adiacenti alle costruzioni esistenti e dovranno: coordinarsi armonicamente con esse; non superare l'altezza massima di mt.4,00; lasciare liberi, per piantumazioni e parcheggi, almeno 1/3 delle aree investite dal progetto; non superare in volumetria complessiva 1/2 di quella relativa alle costruzioni esistenti da ristrutturare.

4f) Dati tecnici relativi alla sottozona T2e1

a) superficie area = mq.5,600

b) densità territoriale = mc/mq.0,30

c) altezza massima = mt.7,00

d) prescrizioni tecniche esecutive: mediante progetto esteso a tutta l'area che, nel ristrutturare i fabbricati esistenti, indichi gli eventuali ampliamenti in modo tale che la quantità complessiva di edificato (vecchio e nuovo) non superi i 1.700 metri cubi; il progetto dovrà prevedere adeguati parcheggi e sistemazioni a verde.

Art.39 - Zona T - Sottozona T3

1 - Destinazione d'uso:

case mono o bifamiliari per residenza turistica

2 - Tipologia:

case isolate o accoppiate, entro lotti di verde privato, a due elevazioni.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante progetti per ogni singolo edificio, con lotto minimo di 750 mq.; ove del caso potranno accorparsi più edifici in unico progetto d'insieme considerando che ogni casa potrà concorrere anche con lotto di 400 mq. purché il totale dell'area investita sia eguale al prodotto del lotto minimo per una casa (750 mq.) per il numero delle case previste dalla lottizzazione. Prima di concedere ulteriori concessioni, l'Amministrazione comunale opererà il censimento delle cubature esistenti nelle sottozone allo scopo di accertare l'entità dell'indice territoriale che non potrà in ogni caso superare il 0,30, tra vecchie e nuove costruzioni.

In ogni caso, ogni progetto dovrà prevedere gli opportuni allacci con la rete viaria esistente.

4 - Dati tecnici:

a) superficie dell'area = mq.34.000 (T3a)

= mq.3.000 (T3b)

= mq.21.400 (T3c)

=mq. 800 (T3d)

= mq.21.600 (T3e)

b)densità territoriale =mc/mq.0,30

c)densità fondiaria =mc/mq.0,60

d)rapporto di copertura: 1/6

e) altezza massima = mt.7,00 (due elevazioni).

Art.40 - Zona T - sottozona T4

1 - Destinazione d'uso:

attrezzature per il tempo libero e il turismo sociale: campi da giuoco, ristoranti, campeggi, parco attrezzato a terra; nelle sottozone T4a e T4d, un albergo turistico.

2 - Tipologia:

edifici a una elevazione adagiati al suolo (massima altezza = mt. 3,50), senza pregiudizio per il paesaggio; costruzioni in precario per servizi secondo gli stessi criteri.

Nelle sottozone T4a e T4d, l'albergo sarà a padiglioni con due elevazioni (massima altezza = mt. 7,50) e cubatura non superiore a mc. 3.000.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante piani unitari di iniziativa pubblica o convenzionati con l'Amministrazione che prevedano pochissima concentrazione edilizia (6% dell'area totale) e che delineino la sistemazione delle aree a verde.

Ogni programma di intervento - esteso ad almeno 1/2 dell'area di sottozona - dovrà prevedere un adeguato collegamento alla rete stradale esistente, i relativi parcheggi e le attrezzature igienico-sociali necessarie all'uso previsto.

Nel caso di piani convenzionati sarà stabilito che le opere di urbanizzazione vengano eseguite direttamente dal concessionario in luogo del contributo di concessione (Art. 10 della legge 10, 28.1.1977) e saranno previste fissazioni di termine e precisazioni di garanzia per l'esecuzione stessa.

4 - Dati tecnici:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| a) superficie delle aree = mq. | 75.000 (T4a) |
| | mq. 13.000 (T4b) |
| | mq. 16.000 (T4c) |
| | mq. 18.800 (T4d) |
| | mq. 13.800 (T4e) |

- b) densità territoriale: mc/mq. 0,03
mc/mq. 0,16 (sottozona T4d)
- c) altezza massima: mt. 3,50 (una elevazione)
mt. 7,50 (due elevazioni: albergo in
sottozona T4a e sottozona T4d)

Art. 41 - Zona T - Sottozona T5

1 - Destinazione d'uso:

Attrezzature collettive a servizio del turismo balneare con esclusione di altre destinazioni; per la sottozona T5a sono previste anche costruzioni stabili per ricettività turistico-alberghiera.

2 - Tipologia:

Costruzioni ammesse solo in precario, per la sottozona T5a costruzioni anche stabili a padiglione, per servizi turistici.

3 - Criteri generali di esecuzione:

mediante programmi di esecuzione di carattere pubblico o convenzionati con l'Amministrazione, che sistemino le aree a verde attrezzato, e definiscano gli altri manufatti non stabili per la balneazione e il tempo libero.

Nel caso di piani convenzionati sarà stabilito che le opere di urbanizzazione vengono eseguite direttamente dal concessionario in luogo del contributo di concessione (art. 10 della legge 10, 28.1.1977) e saranno previsti fissazioni di termini e precisazioni di garanzia per l'esecuzione stessa.

4 - Criteri particolari

- a) Nella sottozona T5a, mediante progetto convenzionato con la Amministrazione, potrà stabilirsi un programma organico di interventi turistici secondo quanto definiscono le suindicate "Destinazioni d'uso" e "Tipologia";
- b) Nella sottozona T5b, si prescrive la piantumazione di un filare di alberi tra le aree di parcheggio.
- c) Nella sottozona T5c, si prescrive il potenziamento del porticciolo della Croce Rossa e la sistemazione a spiaggia pubblica dell'arenile adiacente verso sud.
- d) Nella sottozona T5d, si prescrive la sistemazione a servizio balneare pubblico dell'unico affaccio al mare di Cannitello, dotandolo di adeguate piantumazioni e attrezzature.

- e) Nella sottozona T5e, si prescrive la sistemazione a servizio balneare pubblico, dotandolo di adeguate attrezzature e piantumazioni.
- f) Nella sottozona T5f, si prescrive la sistemazione a servizio balneare pubblico, in unità coordinata con il Centro Nautico alle spalle.
- g) Nella sottozona T5g, si prescrive la sistemazione e il potenziamento del porticciolo di Porticello attrezzando l'area alle sue spalle (circa 7.000 mq.).
- h) Nella sottozona T5h, è confermata l'attuale sistemazione.

Art. 12 - Zona Va

1 - Destinazione d'uso:

Attività collettive (istruzione e attrezzature di interesse comune), verde pubblico (aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi come indicato dall'art. 3 del DI 1444 del 2.4.1968.

Tali zone sono prevalentemente destinate alla realizzazione di parchi per il gioco dei bambini, il gioco e lo sport dei ragazzi e di giardini pubblici per lo svago ed il tempo libero (vedi Tabella C allegata).

2 - Tipologia:

relative alle diverse destinazioni delle diverse sottozone e aree.

3 - Criteri di esecuzione:

Secondo progetti unitari di iniziativa pubblica per quanto riguarda le aree verdi e i parcheggi, anche d'intesa con i nuovi insediamenti (zona C, vedi artt. 18 e 19 delle presenti Norme tecniche di attuazione) e con le aree di Zona B sottoposte a Piano di recupero, in base ai Programmi pluriennali di attuazione. I progetti esecutivi relativi a queste sottozone possono contenere limitate zone di parcheggio.

In tali sottozone sono consentite unicamente costruzioni che realizzino ed integrino la destinazione di zona e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, punti di vendita, attrezzature dipendenti da edifici scolastici adiacenti, bar, campi all'aperto, spogliatoi, servizi igienici, ecc.; queste costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni a tempo determinato, con l'obbligo di sistemazione a parco pubblico delle aree di pertinenza. In tal caso sarà stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che prevederà, in ogni caso la cessione al Comune di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria.

Nelle sottozone Va nelle quali è prevista la realizzazione di edifici ed attrezzature per attività collettive (istruzione ed attrezzature di interesse comune) l'esecuzione dei programmi per ogni area avviene mediante progetti architettonici estesi all'intera area di iniziativa pubblica, comunale o convenzionata tra Comune ed Enti interessati; le aree residue libere da costruzioni saranno sistemate a parco pubblico.

4 - Dati tecnici delle Sottozone:

- a) superficie totale delle aree (escluse quelle comprese nella Zona C artt. 18 e 19 delle presenti Norme tecniche di attuazione, come da tabella A e B allegate): mq. 273.800, suddivise come da tabella C allegata.

TABELLA C

ZONA Va, AREE PER SPAZI PUBBLICI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE,
A VERDE PUBBLICO, A PARCHEGGIO (ART. 3 DI 1444 DEL 2.4.1968) -

| Sottozona | Superficie in mq. | Destinazione indicativa dell'area |
|-----------|-------------------|--|
| Va 1 | 18.100 | Verde attrezzato, con mantenimento di eventuali piantumazioni agricoli. |
| Va 2 | 2.700 | idem |
| Va 4 | 9.900 | Verde pubblico attrezzato. |
| Va 5 | 4.100 | Ampliamento scuola materna. |
| Va 6 | 3.800 | Servizi sociali. |
| Va 7 | 1.000 | Giardino pubblico. |
| Va 8 | 2.500 | Verde attrezzato. |
| Va 9 | 4.500 | Parco Robinson e villa comunale. |
| Va 10 | 4.300 | Verde attrezzato con eventuale centro sanitario. |
| Va 11 | 7.900 | Ampliamento scolastico. |
| Va 13 | 2.300 | Attrezzature. |
| Va 14 | 16.800 | Aree destinate a giardino pubblico con sistemazione al suo interno di biblioteca e eventuali altri servizi di carattere sociale e culturale. (Eventuale sistemazione dell'Autoparco Comunale, nel rispetto della nuova viabilità di P.R.G.). |
| Va 15 | 4.200 | |
| Va 16 | 4.900 | |
| Va 17 | 2.400 | |
| Va 18 | 9.400 | |
| Va 19 | 6.000 | Verde attrezzato. |
| Va 20 | 3.200 | Attrezzature scolastiche. |
| Va 21 | 7.900 | Verde attrezzato a giardino belvedere. |
| Va 22 | 2.000 | Attuale carcere, futuro centro sanitario. |
| Va 23 | 6.500 | Attrezzatura scolastica. |

Art. 43 - Zona Vp e Vi (Aree a verde privato o vincolato)

In tali aree è vietato qualsiasi intervento contrario alla tutela e alla conservazione dello stato di fatto ed è imposto il mantenimento della vegetazione esistente; sono considerate sottozone Vp le aree residue libere da costruzioni eseguite o di futura attuazione, come da progetti, delle sottozone: T2a, T2b, T2c, T2e, T3a, T3b, T3c, T3d, T3e; T4a, T4b, T4c, T4d, T4e; T5 (tutte), anche se non segnate sulle tavole di P.R.G..

All'interno delle Sottozone B1 e B2, o lungo la rete della viabilità le aree contrassegnate Vp e Vi possono essere usate a uso agricolo, con esclusione di qualunque nuovo manufatto anche se adibito alla stretta utilizzazione delle aree stesse.

Art. 44 - Zona Fe (Aree di servizio e attrezzature esistenti)

1 - Destinazione d'uso:

quella esistente al momento dell'adozione del P.R.G., compresi gli spazi liberi e i manufatti accessori.

2 - Criteri di esecuzione:

mediante interventi di risanamento, consolidamento, completamento che non modificano l'attuale destinazione d'uso. Nel caso venga a cessare l'attuale destinazione d'uso (di servizio o attrezzatura pubblici o di uso pubblico) l'Amministrazione può destinare l'area o il manufatto resosi libero ad analoga destinazione; in caso di mutamento di destinazione si dovrà far ricorso alla "Variante al P.R.G.".-