

# COMUNE DI SATRIANO (CZ)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

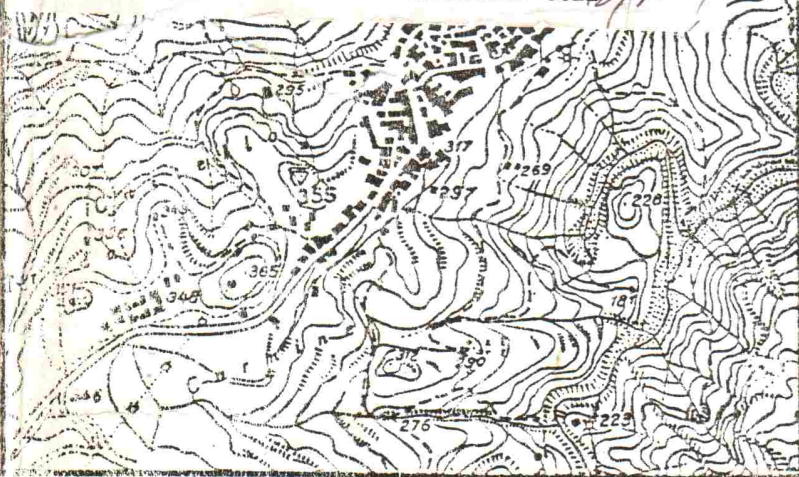
CON LE PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE (NOTA N° 6035-7808-11486-532  
-304 DEL 20/01/1993)

*IL COMMISSARIO AD ACTA  
GEORGI GIACOMO GRBCC*

COMUNE DI SATRIANO (CZ)

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DEL P.R.G. DEPOSITATO PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DAL 7.9.1993. L'AVVISO DI DEPOSITO E' STATO PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE E SUL F A L DELLA PROVINCIA DI CATANZARO, N° 26, IN DATA 7 SETTEMBRE 1993.

IL SEGRETARIO C. LE *pm*



PROGETTISTI : *pm*

PROF. ARCH. PIER LUIGI CARCI  
COORDINATORE

ARCH. GIOVANNI MALAFARINA

ING. ANTONIO SORIERO

*pm*  
PROGETTO

P3<sub>bis</sub>

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
CON LE MODIFICHE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE  
OSSERVAZIONI

CONSEGNA

07/1991

AGG.03/1993

02/1994

ESTREMI DI APPROVAZIONE

*pm*

# I N D I C E

## CAPO I

### PARTE GENERALE

ART. 1	FINALITA' DELLE NORME	PAG.	1
ART. 2	NORME GENERALI	PAG.	2

## CAPO II

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3	DESCRIZIONE DEGLI INDICI	PAG.	3
--------	--------------------------	------	---

## CAPO III

### ZONIZZAZIONE

ART. 4	DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	PAG.	5
ART. 5	ZONE A CONSERVAZIONE	PAG.	7
ART. 6	ZONE B COMPLETAMENTO	PAG.	9
ART. 7	ZONE C ESPANSIONE	PAG.	13
ART. 8	ZONE D ARTIGIANALE E COMMERCIALE	PAG.	19
ART. 9	ZONE M ARTIGIANALE COMMERCIALE RESIDENZIALE	PAG.	21
ART. 10	ZONE E AGRICOLA	PAG.	22
ART. 11	ZONE F AREE PUBBLICHE PER LE ZONE RESIDENZIALI	PAG.	24
ART. 12	ZONE G ATTREZZATURE PUB- BLICHE URBANE E COMPRENSORIALI	PAG.	26
ART. 13	ZONE V PARCO	PAG.	29
ART. 14	ZONA S RIQUALIFICAZIONE LITORALE	PAG.	30
ART. 15	VINCOLI	PAG.	31
ART. 16	VIABILITA'	PAG.	33
ART. 17	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	PAG.	34
ART. 18	ATTUAZIONE DIRETTA	PAG.	38
	NORME FINALI	PAG.	39

*Gm*

## CAPO I PARTE GENERALE

### Art. 1 Finalita' delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i principi informativi e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalita', forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, sia per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso dei terreni.

Art. 2 Norme generali

Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- a) ELABORATI GRAFICI
- b) NORME DI ATTUAZIONE
- c) RELAZIONE GENERALE

L'edificazione del territorio comunale e' soggetta, oltre che alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, in quanto non siano incompatibili con le presenti norme.

L'Amministrazione comunale si riserva di esercitare il potere di deroga alle norme del P.R.G. limitatamente all'altezza massima degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto la osservanza delle leggi vigenti in proposito.

In particolare e' prescritto che l'autorizzazione e' accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale. Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme pur ammettendo comunque la esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.



Art.3 Descrizione degli indici

L'edificazione e' caratterizzata dai seguenti indici:

- a) Densita' Territoriale: DT rappresenta il numero di abitanti che possono essere insediati per ogni ettaro di territorio; esso varia con il valore delle sottozone.
- b) Superficie Utile Territoriale: SUT e' misurata in mq al netto della rete stradale primaria esistente e di progetto ma al lordo della rete viaria secondaria di servizio per i lotti, di eventuali rispetti stradali.
- c) Superficie Utile Fondiaria: SUF e' misurata in mq al netto della rete viaria secondaria, ma al lordo di eventuali rispetti stradali.
- d) Indice di Fabbricabilita' Territoriale: IFT, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante dalla relazione  $v = IFT \times SUT$ , dove v e' in mc il volume massimo costruibile e SUT in mq la superficie utile territoriale.
- e) Indice di Fabbricabilita' Fondiaria: IFF, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante

dalla relazione  $v = IFF \times SUF$ , dove  $v$  e' in mc il volume massimo costruibile e  $SUF$  in mq la superficie del lotto edificatorio.

Per quanto riguarda il modo di misurazione del suddetto volume nei suoi elementi di altezza e superficie del fabbricato, e per altre caratteristiche che i fabbricati debbono osservare (distacchi, altezza max, ecc) si rimanda ad altri strumenti normativi (Regolamento Edilizio) nei quali sono definiti i principi di:

- Visuale libera che stabilisce i distacchi delle pareti dei fabbricati tra di loro, dai confini di proprieta' e di zona, fra i fabbricati, in funzione dell'altezza delle pareti stesse.
- Altezza massima degli edifici modalita' di misurazione.
- Caratteristiche dei locali, volumetria.

f) Indice di Copertura: IC, tale indice serve per calcolare il rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto edificabile, risultante dalla relazione  $IC = SC/SUF$ .

Art. 4 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale e' diviso, come risulta anche dagli elaborati grafici, secondo la seguente classificazione:

a) Zone Residenziali suddivise in:

Zone A : Conservazione

Zone B : Completamento

Zone C : Espansione

b) Zone Produttive suddivise in:

Zone D : Artigianale e commerciale

Zone M : Mista artigianale commerciale residenziale

Zone E : Agricola

c) Zone di Uso Pubblico suddivise in:

Zone F : Aree pubbliche per le zone residenziali

Zone G : Attrezzature e servizi urbani e comprensoriali

Zone V : Parco

Zone S : Riqualificazione litorale

d) Aree soggette a Vincolo:

Vincolo di rispetto stradale

Vincolo di rispetto cimiteriale

Vincolo idro-geo-morfologico

Vincolo ferroviario

Area la cui destinazione d'uso e' subordinata allo studio idrogeologico dell'intero bacino.



Art. 5 Zone A Conservazione

In tali zone ricadono tutte le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, archeologico, e particolare pregio ambientale.

Ne fa parte il centro storico.

Il P.R.G. prevede l'applicazione delle seguenti norme per garantire i numerosi complessi ambientali e monumentali del Centro Storico; gli interventi nel tradizionale contesto saranno attuati attraverso piani particolareggiati unitari o piani di recupero i quali dovranno ispirarsi ai seguenti criteri generali, o adeguarsi ad essi nel caso di piani di recupero vigenti:

- a) Conservazione degli ambienti esterni e degli spazi interni, previa attenta analisi storico critica del relativo tessuto urbano.
- b) Determinazione dei volumi e delle altezze dei nuovi fabbricati in modo che non siano superati i volumi esistenti e siano rispettate le caratteristiche ambientali.
- c) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico e monumentale, siano essi vincolati o da vincolare, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, devono

essere conservati nella forma e nel volume. Sono ammessi soltanto interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia.

d) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambientale devono essere mantenuti tali nel loro insieme, specie per quanto concerne il colore e l'aspetto esterno. Tali edifici possono essere oggetto di opere di risanamento, nonché di trasformazione e di rinnovamento, purché si mantengano i volumi e le superfici esistenti e non venga alterato il loro carattere esterno.

e) Determinazione degli interventi necessari ad un armonico riequilibrio degli edifici esistenti prevedendo eventuali riallineamenti delle facciate, rifacimento dei tetti, ripristino degli aspetti cromatici.

- PER LA DISCIPLINA ESECUTIVA SI APPLICANO, PER LE ZONE INTERESSATE, LE NORME PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO.



Art. 6 Zone B Completamento

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già interessate alla edificazione e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Ne fanno parte n. 4 sottozone:

B1 satura: zone <sup>G</sup>urbanizzate o in corso di urbanizzazione soggette a piano di lottizzazione convenzionata già approvato.

B2 completamento: ristrutturazione urbanistica ed edilizia

B3 completamento: adeguamento e sostituzione edilizia

B4 completamento: adeguamento e sostituzione edilizia nelle frazioni o case sparse.

Nelle zone B1, si interviene per completamento, con l'osservanza delle prescrizioni, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata vigenti.

In particolare:

Sottozona B1/1	I.F.F.	mc/mq 1,50
Sottozona B1/2	I.F.F.	mc/mq 1,50

Per le zone B2 dovra' essere osservato il seguente indice di fabbricabilita':

zona B2                      IFF                      mc/mq 2,50

e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie minima del lotto sia mq. 400;
- b) la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00 e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate (anche se preesistenti); e' consentita l'edificazione a confine interno realizzando con gli edifici adiacenti, esistenti o di progetto, una continuita' edilizia (tipologia a "schiera");
- c) la distanza minima dal confine con le strade esistenti e di progetto non sia inferiore a ml ~~15,00~~; 5,00
- d) le altezze massime delle costruzioni non superino ml 7,50;
- e) sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al piano terra;
- f) autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.

Per le zone B3 dovra' essere osservato il seguente indice di fabbricabilita':

zona B3                      IFF                      mc/mq 1,50



e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie minima del lotto sia mq. 400;
- b) la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00 e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate (anche se preesistenti); e' consentita l'edificazione a confine interno realizzando con gli edifici adiacenti, esistenti o di progetto, una continuita' edilizia (tipologia a "schiera");
- c) la distanza minima dal confine con le strade esistenti e di progetto non sia inferiore a ml ~~15,00~~; 5,00
- d) le altezze massime delle costruzioni non superino ml 10,50;
- e) sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al piano terra;
- f) autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.



Per le zone B4 dovra' essere osservato il seguente indice di fabbricabilita':

zona B4

IFF

mc/mq 0,50

e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie minima del lotto sia mq. 400;
- b) la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00

- e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate (anche se preesistenti); e' consentita l'edificazione a confine interno realizzando con gli edifici adiacenti, esistenti o di progetto, una continuita' edilizia (tipologia a "schiera");
- c) la distanza minima dal confine con le strade esistenti e di progetto non sia inferiore a ml ~~15,00~~; 5,00
- d) le altezze massime delle costruzioni non superino ml 6,50;
- e) sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al piano terra;
- f) autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.

In particolare nell'ambito della zona B4, i servizi collettivi, di cui al D.M. 2.4.1968 potranno anche essere gestiti dai proprietari dei terreni espropriati. In tal caso occorrera' stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 7 Zone C Espansione

In tale zona ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o quasi.

In tale zona fanno parte n. 3 sottozone:

- |                          |                 |                        |
|--------------------------|-----------------|------------------------|
| C1 espansione intensiva: | attuazione      | attraverso             |
|                          | P.E.E.P. o P.L. | gia' convenzionati     |
| C2 espansione intensiva: | attuazione      | attraverso P.P.        |
|                          |                 | o P.L.                 |
| C3 espansione estensiva: | attuazione      | attraverso             |
|                          |                 | piani di lottizzazione |

Per le zone C1 dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

Sottozona C1/1

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq 1,50;
- altezza massima degli edifici 10,50 mt.;
- distanza minima dai confini mt. 6;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali, a seconda del tipo di strada, mt. 5 - 7,50 - 12,00;
- distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00.

Sottozona C1/2

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,50;
- altezza massima degli edifici mt. 10,50;
- distanza minima dai confini mt. 5,00;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali a seconda del tipo di strada, mt. 6,00 - 7,50 - 12,00 mt.;
- distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00 o pari all'altezza.

Sottozona C1/3

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,50;
- altezza massima degli edifici mt. 7,50;
- distanza minima dai confini mt. 6,00;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali a seconda del tipo di strada, mt. 5,00 - 7,50 - 12,00;
- distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00 o pari all'altezza.

Sottozona C1/4

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,50.

Comunque per le altre norme si rimanda al P.E.E.P. vigente.



Sottozona C1/5

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,50
- altezza massima degli edifici mt. 7,50;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali a seconda del tipo di strada, mt. 5,00 - 7,50 - 12,00;
- distanza minima tra i fabbricati mt. 10,00.

Sottozona C1/6

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,50;
- distanza dai confini di proprieta' non interessata al P.L. mt. 10,00.
- altezza massima degli edifici 7,50;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali a seconda del tipo di strada, mt. 5,00 - 7,50 - 12,00;

Sottozona C1/7

- I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale): mc/mq  
1,70;
- distanza dai confini di proprieta' privata non interessata al P.L. mt. 10,00.
- altezza massima degli edifici 12,50;
- distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali a seconda del tipo di strada, mt. 5,00 - 7,50 - 12,00;

SOTTOZONA C1/8

SOTTOZONA C1/9

SOTTOZONA C1/10

SOTTOZONA C1/11

SOTTOZONA C1/12

SOTTOZONA C1/13

SOTTOZONA C1/14

- PER LE LOTTIZZAZIONI APPROVATE, CONVENZIONATE E REGISTRATE VALGONO GLI INDICI GIA' AUTENTICI CHE FANNO RIFERIMENTO ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE.




C1/14

Nelle suddette sottozone da C1/1 a ~~C1/7~~ si interviene come indicato al Capo IV artt. 17/b/1 e 17/b/2 comunque nel rispetto delle direttive dettate dalla Circolare n. 2/89 della Regione Calabria. In tali sottozone si dovrà adottare lo standard urbanistico di 24 mq/ab. e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) percentuale di area destinata a parcheggi di uso pubblico e rete viaria secondaria su l'intera superficie del lotto: min. 19%
- b) Autorimesse: 1 mq ogni <sup>10</sup>~~20~~ mc costruiti.

Per le zone C2 dovranno essere osservati i seguenti indici di fabbricabilità:

<del>sottozona C2/1</del>	<del>IFT</del>	<del>mc/mq 1,00</del>
<del>sottozona C2/2</del>	<del>IFT</del>	<del>mc/mq 1,00</del>
<del>sottozona C2/3</del>	<del>IFT</del>	<del>mc/mq 1,00</del>
sottozona C2/4	IFT	mc/mq 0,70
sottozona C2/5	IFT	mc/mq 0,70
sottozona C2/6	IFT	mc/mq 1,00
sottozona C2/7	IFT	mc/mq 1,00
sottozona C2/8	IFT	mc/mq 1,00
sottozona C2/9	IFT	mc/mq 1,00
sottozona C2/10	IFT	mc/mq 1,00
<del>sottozona C2/11</del>	<del>IFT</del>	<del>mc/mq 1,00</del>

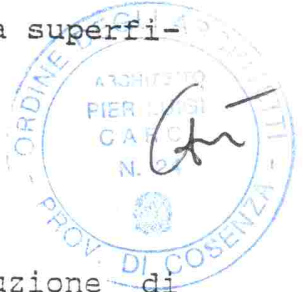


<del>sottozona C2/12</del>	<del>IFT</del>	<del>mc/mq 1,00</del>
sottozona C2/13	IFT	mc/mq 0,70
sottozona C2/14	IFT	mc/mq 0,40

I parametri urbanistici ed edilizi per tutte le sottozone da C2/1 a C2/14 sono i seguenti:

- lotto minimo 1000 mq;
- indice di copertura 30%;
- altezza massima degli edifici 7,50 mt.;
- distanza minima dai confini 7,00 mt.;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 mt.;
- distanza minima dalle strade 10,00.

In queste sottozone si interviene come indicato al Capo IV artt. 17/b/1 e 17/b/2 comunque nel rispetto delle direttive dettate dalla Circolare n. 2/89 della Regione Calabria. In tali sottozone si dovrà adottare lo standard urbanistico di 24 mq/ab. e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) percentuale di area destinata a parcheggi di uso pubblico e rete viaria secondaria su l'intera superficie del lotto: min. 7,6%
  - b) Autorimesse: 1 mq ogni <sup>10</sup>20 mc costruiti.
- 

Nella sottozona C2/14 e' ammessa anche la costruzione di



alberghi e strutture ricettive che potranno utilizzare una altezza massima di mt. 10,00, fermo restando l'IFF pari a mc/mq 0,40.

Per la zona C3 avremo:

zona C3

IFT

mc/mq 0,50

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- lotto minimo 1000 mq;
- indice di copertura 30%;
- altezza massima degli edifici 7,50 mt.;
- distanza minima dai confini 7,00 mt.;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 mt.;
- distanza minima dalle strade 10,00.

In queste zone si interviene come indicato al Capo IV artt. 17/b/1 e 17/b/2 comunque nel rispetto delle direttive dettate dalla Circolare n. 2/89 della Regione Calabria. In tali sottozone si dovra' adottare lo standard urbanistico di 24 mq/ab. e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) percentuale di area destinata a parcheggi di uso pubblico e rete viaria secondaria su l'intera superficie del lotto: min. 7,6%
- b) Autorimesse: 1 mq ogni <sup>10</sup>~~20~~ mc costruiti.



In questa zona si interviene come indicato negli art. 17/b/1, 17/b/2 e 17/b/3.

E' ammessa la costruzione di impianti produttivi con assoluta esclusione della destinazione residenziale, fatta eccezione per gli alloggi di custodi o personale dirigente.

In tale zona debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) Dovra' essere riservato per spazi pubblici, attivita' collettive, verde pubblico, parcheggi, il 10% della superficie totale.
- b) Dovra' essere riservato per rete stradale il 10% della superficie totale.
- c) Fanno eccezione al limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto produttivo.

Le caratteristiche di destinazione d'uso di questa zona sono le seguenti:

- IFT (indice di fabbricabilita' territoriale) : mc/mq  
1,6
- IFF (indice di fabbricabilita' fondiaria) : mc/mq 2,0

- Lotto minimo (superficie fondiaria) . mq 2000
- Rapporto massimo di copertura : 1/2
- Distanza minima dai confini interni pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a : ml 6,00
- Distanza minima dal confine con la rete viaria primaria : ml 10,00
- Altezza massima : ml 7,50
- Cubatura ammessa per ufficio o abitazione: 10% del totale.

Ove fossero carenti servizi sociali all'interno delle strutture produttive di cui sopra questi potranno essere realizzati nel limite della reale necessita'.

Dovra' essere garantito per la volumetria residenziale il rispetto del D.M. 1444 del 2.4.1968 adottando uno standard di 24 mq/ab.

Art. 9 Zona M Mista: artigianale e commerciale residenziale

Per quanto riguarda la zona M valgono le stesse norme previste per le zone D fatta eccezione per le destinazioni dove e' permessa anche quella residenziale.

Per la destinazione residenziale si applica un IFF di mc/mq 0,60 ed una altezza massima consentita di ~~7,50~~ 15,00

E' ammessa una cubatura residenziale in rapporto al 30% del totale.

In tale zona si dovra' procedere all'individuazione delle aree pubbliche sempre nel rispetto della normativa vigente (D.M. 1444 del 2.4.68) e nella misura di 24 mq/ab.

Per la sottozona M/1 l'I.F.T. (indice di fabbricabilita' territoriale) e' di mc/mq 3,00.

- I VOLUMI ASSENTITI CON CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA ANTECEDENTEMENTE ALLA ADZIONE DEL P.R.G. SONO FATTI SALVI NEI LORO DIRITTI.
- PER LE LOTTIZZAZIONI APPROVATE, CONVENZIONATE E REGISTRATE VALGONO GLI INDICI GIA' ASSENTITI CHE FANNO RIFERIMENTO ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE.
- PER LA SOTTOZONA M/1 VALE ESCLUSIVAMENTE L'INDICE I.F.T. 3,00 mc/mq.
- PER LA SOTTOZONA M/2 VALE QUANTO GIA' ESPRESSO PER LE LOTTIZZAZIONI APPROVATE, CONVENZIONATE E REGISTRATE.



Le prescrizioni che seguono regolano gli interventi edilizi nelle zone agricole delle quali si intendono conservare sia la funzione particolare sia l'aspetto caratteristico.

La zona E agricola si divide in n. 2 sottozone in funzione della struttura fondiaria e del conseguente fenomeno di insediamenti abitativi nel territorio.

Sottozone E1 Agricola produttiva : IFT 0,10 di cui 0,07

per accessori agricoli  
e 0,03 per destinazione  
residenziale

Sottozone E2 Agricola:

IFT 0,06 di cui 0,03  
per accessori agricoli  
e 0,03 per destinazione  
residenziale

- La cubatura ammessa potrà essere utilizzata in totale per la destinazione di accessorio agricolo.
- Altezza massima consentita ml 6,50
- Distanza minima dai confini interni ml 5,00.
- Distanza minima dalle strade ml 10,00.



Nella sottozona E1 e' consentita la localizzazione di strutture di servizio e produzione relative alla conduzione dei fondi ed alla trasformazione e conservazione della produzione agricola per produttori associati e cooperative.

Lotto minimo (superficie fondiaria) mq 15.000

IFF mc/mq 0,3

H max ml 6,00

Cubatura ammessa per uffici e abitazioni: 8% del totale.

Nelle sottozone E1 e E2 nel caso di proprietari di lotti non confinanti, la cubatura ammessa, potra' essere utilizzata anche su uno solo dei lotti dello stesso proprietario. In tali sottozone la cubatura ammessa potra' essere utilizzata applicando l'indice di fabbricabilita' territoriale all'intera superficie fondiaria di proprieta' nell'ambito della frazione geografica.

Le restanti aree, utilizzate ai fini del comparto della volumetria ammesso, saranno soggette a vincolo di inedificabilita'.

Nelle sottozone E1 e E2 si puo' procedere all'ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura del 40% della loro cubatura per permettere la costruzione di accessori agricoli.

Per quanto concerne le strutture agricole prospicienti aree di particolare interesse ambientale dovranno rispettarsi tutte le vigenti normative in materia di tutela ambientale.

Art. 11 Zone F Aree pubbliche per le zone residenziali

Queste zone sono destinate alle infrastrutture collettive e di quartiere. La destinazione d'uso e' prevista dalla simbologia grafica riportata sulle tavole di P.R.G.

Nelle tavole di P.R.G. relative alla zonizzazione, tali aree possono essere contrassegnate da uno o piu' simboli corrispondenti alla destinazione d'uso.

Nei casi di aree destinate in parte ad uso pubblico ed in parte ad uso privato, gli interventi dovranno essere regolati da apposite convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale in modo da assicurarne le caratteristiche e le quantita' previste dalle norme e la concreta attuazione delle parti destinate ad uso pubblico.

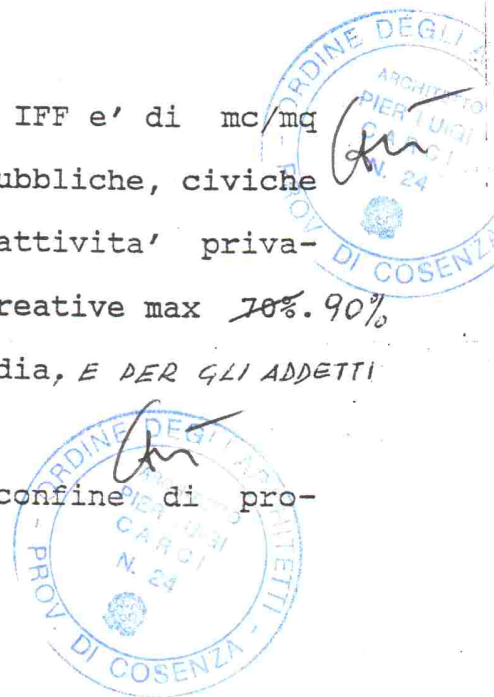
1) SCUOLE : si rinvia alle vigenti disposizioni in materia scolastica (D.M. 8.12.1975)

2) ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- indice di fabbricabilita' fondiaria IFF e' di mc/mq 1,5 di cui destinati ad attivita' pubbliche, civiche e sociali minimo <sup>10%</sup> 30%, destinati ad attivita' private, RESIDENZIALI PRODUTTIVI, commerciali, direzionali e ricreative max 70%. 90%

Sono ammessi alloggi solo per custodia, E PER GLI ADDETTI ALLE ATTIVITA' SODRACITATE.

- Altezza massima H max ~~10,00~~ 15,00
- Distanza minima degli edifici dal confine di pro-



prieta' ml 10,00.

- Distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto ml 20,00 sempreche' questa risulti superiore od uguale ai rispetti stradali indicati nel piano o nelle norme vigenti.
- Parcheggi: minimo 30% della superficie netta del lotto.

Art. 12 Zone G Attrezzature e servizi urbani e comprensoriali

Sono destinate ad attrezzature scolastiche superiori all'obbligo, ad impianti ricreativi e sportivi, ad attrezzature sanitarie, assistenziali, a parchi urbani e territoriali, a servizi tecnologici con dimensione e ubicazione che non pregiudicano l'integrità del verde esistente e che dovranno prevedere la sistemazione dell'area non edificata a parcheggio e a parco naturale, con piantagioni di alberature di alto fusto e di arbusti.

La destinazione d'uso e' prevista dalla simbologia grafica riportata sulle tavole di P.R.G.

Nel caso della destinazione a parco urbano, e' vietata qualsiasi tipo di costruzione.

Sono ammesse soltanto piccole attrezzature, come chioschi, padiglioni, ed eccezionalmente attrezzature a carattere ricreativo e di svago (bar, ristoranti, ritrovi) purché siano sotto vincolo di precarietà.

Sono in questo caso, l'IFT massimo consentito e' di 0,01 mc/mq H max 4,50.

Nel caso della destinazione a campeggi, e' consentita l'edificazione dei servizi strettamente necessari alla conduzione degli stessi con esclusione di edifici per residenze stabili. *E' CONSENTITA ALTRESI LA COSTRUZIONE DI BUNGALOW SECONDO LE NORME VIGENTI IN MATERIA.* L'IFT massimo consentito e' di 0,20 mc/mq con H max 4,50.

In tali zone dovranno essere curate le alberature esi-



stenti con opere di piantumazione, rimboschimenti e di rinnovo che si rendessero necessarie.

In tutti i casi piccole costruzioni ammesse dovranno rispettare le alberature e il verde esistenti.

Nella zona G con esclusione per i parchi urbani, si interviene come indicato nei successivi articoli e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- IFF indice di fabbricabilita' fondiaria mc/mq 1,00
- Percentuale di area destinata all'edificazione sull'intera superficie del lotto : max 30%  
La restante superficie deve essere destinata a verde e percorsi pedonali.
- Distanza minima dagli edifici dal confine di proprieta' ml 10,00
- Distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto ml 20,00 sempreche' questa risulti superiore o uguale ai rispetti stradali indicati nel piano o nelle norme vigenti.
- Per le scuole superiori all'obbligo si rinvia alle vigenti disposizioni in materiale scolastica (D.M. 18.12.1975)
- Parcheggi: minimo 20% della superficie netta del lotto.

Nell'ambito di tali zone e' consentito, nelle aree indicate da apposita simbologia nel P.R.G. la costruzione da



parte di privati di edifici di uso pubblico, con destinazione ad edilizia sanitaria.

Per tali zone l'IFF e' di 3 mc/mq e H max 13,50 m.

Nel caso di attrezzature sanitarie private gia' esistenti e' annessa la ristrutturazione o l'ampliamento, con mantenimento della attuale destinazione d'uso ed e' consentita un'altezza pari a quella massima attualmente esistente.

Art. 13 Zona V parco

In tale zona e' vietata ogni tipo di edificazione tranne gli interventi di ristrutturazione degli edifici rurali esistenti da destinare a rifugi o locali di servizi a parco.

Sono fatti salvi eventuali locali per la pratica agricolo-forestali e la pastorizia.

Sono ammessi interventi forestali e selvi-colturali per l'incremento boschivo.

In tale zona e' vietato la realizzazione di strade asfaltate e comunque anche quelle di altro genere devono essere limitate al solo uso di servizio al parco.

Art. 14 Zona S Riqualificazione litorale

In tale zona e' vietato ogni tipo di intervento relativo ad insediamenti residenziali, produttivi e comunque ogni tipo di edificazione. E' solo ammessa la realizzazione di opere per la difesa costiera e per la riqualificazione del territorio litorale. E' ammessa altresì la realizzazione di interventi stagionali per servizi alla balneazione e comunque sempre nel rispetto delle normative regionali e nazionali per tali aree.

1) Vincolo di rispetto stradale

Nelle zone di rispetto stradale e' vietato l'edificazione. L'Amministrazione Comunale puo' in queste zone consentire eccezionalmente l'ubicazione di distributori di carburanti, purché non costituiscano intralcio al traffico e siano dotati di parcheggio.

Tali concessioni sono sottoposte al vincolo di precarietà, da definire, con apposito atto allegato alla concessione edilizia.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, ai fini del computo della cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni di zona. Lo stesso criterio si applica alle aree destinate a parcheggio.

2) Vincolo di rispetto cimiteriale

Nelle aree sottoposte a tale vincolo non e' consentita alcuna costruzione salvo quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. Vi e' fatto altresì divieto di adibire dette aree a depositi o simili usi.

3) Vincolo idro-geo-morfologico

Per le norme in tali zone si rimanda alla relazione geologica

4) Vincolo ferroviario

In tale zona è vietato ogni tipo di intervento di edificazione o trasformazione.

5) Area la cui destinazione d'uso è subordinata allo studio idro-geologico dell'intero bacino

In tale zona ogni tipo di destinazione e/o intervento è subordinato allo studio idro-geologico dell'intero bacino, del fiume Ancinale redatto da tecnici esperti nonché da una verifica di dettaglio dei limiti di sicurezza idraulica delle predette aree prossime al corso d'acqua surrichiamato.



Art. 16 Viabilita'

Queste norme interessano le infrastrutture di trasporto classificate in:

- A) Viabilita' primaria
- B) Viabilita' secondaria
- C) Nodi stradali
- D) Parcheggi pubblici
- E) Ferrovie

Nelle aree interessate e' istituito il vincolo di inedificabilita' assoluta e le fasce di rispetto risultano identificate ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art. 17 Modalita' di attuazione del Piano

L'amministrazione Comunale, dopo l'approvazione definitiva del P.R.G. da parte degli Organi Regionali dara' attuazione al piano stesso attraverso i "programmi pluriennali di attuazione" cosi' come previsto dall'art. 13 della legge n. 10 del 28.1.1977 e sulla base della legge regionale che ne stabilisce il contenuto ed il procedimento di formazione.

L'attuazione del P.R.G. cosi' come prevista dal " P.P.A." avverra' mediante:

- a) PROGETTI DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- b) STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli interventi di cui al punto a) comprendono:

1) Restauro conservativo

Per i fabbricati storico monumentali o di preminente valore architettonico o ambientale, potra' essere consentito il solo intervento di restauro artistico, risanamento igienico e consolidamento statico.

2) Completamento edilizio

Nelle zone che nelle tavole di piano sono definite di

completamento l'edificazione sara' possibile su presentazione di progetti edilizi, da elaborarsi sulla base degli indici e delle prescrizioni relative alle singole sottozone B sempre dopo che l'Amministrazione avra' provveduto a quanto previsto dall'art. 15.

Gli interventi di cui al punto b) comprendono:

1) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

Nell'ambito del "programma di priorit  attuarie del piano" l'Amministrazione Comunale, indichera' le aree omogenee che saranno oggetto di piani particolareggiati esecutivi ai sensi della legislazione vigente.

L'Amministrazione potra' altres , a norma dell'art. 23 della legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 potra' procedere alla formazione, all'interno del P.P. di "Comparti edificatori".

2) Piani convenzionati di lottizzazione

E' concesso ai privati, in assenza di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica per la zona C2 e limitatamente per la zona C3, di proporre nelle zone di espansione piani particolareggiati di loro iniziativa. Tali piani dovranno essere riferiti ad un ben determinato territorio che dovra' costituire dal punto di vista urbanistico-ambientale una unita' omogenea funzionale.

La superficie di tale territorio dovrà comunque essere estesa almeno un ettaro.

a) Caratteristiche dei piani di iniziativa privata

Essi dovranno uniformarsi alle prescrizioni relative alla zona prevista negli articoli precedenti. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico delle proprietà interessate così come previsto dalla legge n. 10 del 28.1.77 e dalle relative tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

Le concessioni alla edificazione sono subordinate alla osservanza di parte del richiedente delle norme e condizioni stabilite nella convenzione stipulata tra proprietà e Amministrazione Comunale sulla base dello schema tipo previsto dalla Regione.

b) Contenuto dei piani di iniziativa privata

Tali piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi eventualmente specificati dalla Regione e comunque necessari a definire:

- a) le aree destinate all'edificazione, alla residenza ed alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti ed il suo collegamento con le reti viarie esistenti o di P.R.G.;
- c) la delimitazione dei singoli lotti;

- d) le prescrizioni planovolumetriche (volumetria, altezza massima, allineamenti, distacchi) di tutti gli edifici per le sole zone residenziali;
- e) le reti degli impianti di acquedotto, fognatura, gasdotto, illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- f) la precisa ubicazione delle alberature e del verde da mettere a dimora, con l'indicazione delle quantità e delle varietà,
- g) la proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione o disponibilità delle aree di cui al n. 1 della precedente lettera a).

### 3) Piani di insediamenti produttivi

I Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) si attuano nelle zone omogenee D ed M del Piano Regolatore Generale secondo le leggi vigenti ed in particolare alla legge n. 865/71 e successive modificazioni. In tali Piani dovranno essere rispettati gli standards previsti dalla normativa in atto ed in base al decreto 2 aprile 1968 n. 1444 ed a disposizioni regionali in materia.



## Art. 18 Attuazione diretta

Nelle zone di completamento in cui il piano si attua attraverso singoli progetti edilizi, l'edificazione sara' consentita a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso esistente o a cura della proprieta', fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione ecc.).

Nel caso di particolari condizioni preesistenti:

- 1) per le nuove edificazioni nelle quali il piano prevede norme di distanza dall'asse stradale in difformita' col filo dominante di edifici contigui, il Sindaco sentita la C.E.C. puo' autorizzare un opportuno allineamento stradale;
- 2) per le ricostruzioni di edifici non allineati col filo dominante di edifici contigui, il Sindaco puo' prescrivere un opportuno allineamento stradale.

## NORME FINALI

- PER I FABBRICATI AI QUALI E' STATA CONCESSA LA SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 SI RITIENE ACQUISITA LA SANATORIA STESSA.
- I FABBRICATI ESISTENTI NON RIPORTATI NELLA CARTOGRAFIA DI PIANO DEVONO RITENERSI ESISTENTI NELLA LORO CONFIGURAZIONE ASSENTITA DAL COMUNE.

