

NOVA



COMUNE DI MAÏDA

Provincia di Catanzaro

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Deliberazione C.C. N°

Il Sindaco :

adottata il :

Il Segretario Comunale

elaborato

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

Tav.

rapp.

Progettista

Geom. Antonio D' Amico

responsabile Area (Tecnica)

Progettista esterno

Ing. Luciano Paone

Hasme

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Osservanza delle Norme e disposizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Qualunque opera urbanistica ed edilizia che si intende eseguire nell'ambito del territorio comunale, ai sensi della Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150, modificata con Leggi 06.08.1967 n.765 e 19.11.1968 n. 1187, dovrà essere prevista e realizzata in ottemperanza al Regolamento Edilizio Comunale, alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed al Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. prevede la ripartizione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, secondo i disposti del D.M. 2.04.1968 n.1444.

Le N.T.A. stabiliscono le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri urbanistici, le tipologie, le caratteristiche edilizie, i vincoli e le modalità costruttive, per le diverse zone delimitate nel P.R.G..

Art. 2

Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante due procedure di intervento:

a - intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo viene programmato dall'Amministrazione Comunale mediante Programmi annuali o pluriennali di attuazione del P.R.G. deliberati dal Consiglio Comunale contestualmente ai bilanci di previsione.

Nei Programmi di Attuazione il Consiglio Comunale individua i Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica (Piano di Recupero "P.R.", Piani di Zona "P.Z.", Piano di Insediamenti Produttivi "P.I.P.") e quelli di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione "P.L.") che intende adottare nel periodo di validità del programma, ed i servizi generali pubblici, sociali, e le infrastrutture che intende realizzare nel medesimo periodo ed il piano finanziario degli interventi programmati di iniziativa pubblica.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo l'approvazione del singolo progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di esecuzione (P.R., P.Z., P.L., P.I.P.).

b - intervento edilizio diretto

E' consentito nelle zone già dotate di opere di urbanizzazione primaria ed in quelle in cui tali opere sono in corso di esecuzione o l'esecuzione è programmata da parte del Comune nel successivo triennio o quando sussiste l'impegno dei privati ad eseguirle nei termini di legge.

L'intervento edilizio diretto per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato al rilascio di Concessione o Autorizzazione Edilizia.

Art. 3

Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica

Sono Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica:

1 - I Piani di Recupero (PR)

del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente di cui al titolo IV della Legge 5.08.1978 n. 457

2 - I Piani di Zona (PZ e PEEP)

per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 così come modificata dalla Legge 22.10.1971 n.865 e dalla Legge 27.06.1974 n.247

3 - I Piani di Insediamenti Produttivi (PIP)

di cui all'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865

4 - I Piani di Recupero di Insediamenti Abusivi

per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.29 della Legge 47/85

Art. 4

Contenuto dei Piani Particolareggiati

A norma dell'art.13 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n.1150 nei Piani particolareggiati di esecuzione devono essere indicati:

- le reti stradali ed i principali dati altimetrici di ciascun zona;
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel Piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future.

Art. 5

Documentazione a corredo dei Piani Particolareggiati di esecuzione

I Piani Particolareggiati di esecuzione, riportati all'art.3 delle presenti Norme, redatti da progettista tecnico laureato iscritto all'Albo Professionale, devono contenere:

- a- Relazione tecnico-illustrativa del progetto;
- b- Stralcio del P.R.G. con individuazione dell'area oggetto di piano;
- c- Stralcio delle norme di attuazione di zona;
- d- Planimetria dello stato di fatto con indicazione dell'uso del suolo e della consistenza edilizia;
- e- Progetto del piano Particolareggiato indicante l'azonamento, la ripartizione in comparti o lotti, la viabilità, i servizi, le infrastrutture, etc, disegnato su mappa aerofotogrammetrica o catastale;
- f- Piano delle aree fabbricabili con indicazione delle tipologie edilizie e dei parametri edificatori;
- g- Grafici particolareggiati dei servizi e/o infrastrutture previste;
- h- Piano particellare di esproprio, su mappa catastale, ed elenco delle ditte da espropriare;
- i- Norme di attuazione del piano;
- l- Relazione economica contenente la previsione di spesa occorrente per l'acquisizione delle aree, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le sistemazioni generali;
- m- Relazione geologica estesa all'area di intervento ed alle aree limitrofe, redatta nei modi e forme di legge
- n- indagini geotecniche e/o similari previste da norme statali e/o regionali vigenti

Art. 6

Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa privata

Sono Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa privata:

1 - I Piani di Recupero (PR)

del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente di cui al titolo IV della Legge 5.08.1978 n. 457;

2 - I Piani di Insediamenti Produttivi (PIP)

di cui all'art.27 della Legge 22.10.1971 n.865.

3 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL)

di cui all'art.8 della Legge 6.08.1967 n.765;

Art. 7

Contenuto, documentazione, convenzione, oneri, autorizzazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata

Gli interventi di Lottizzazione convenzionata sono normati al Capo IV del Regolamento Edilizio Comunale (artt. 22-29).

Art. 8

Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si attua con l'istituto della Concessione Edilizia di cui all'art.1 della Legge 28.01.1977 n.10 ed attiene all'intervento edilizio su singola unità fondiaria.

E' normato al Capo III del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9

Destinazione d'uso

Nei progetti deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, sia nel caso di intervento edilizio diretto che preventivo, così come stabilito per le diverse zone omogenee.

Art. 10

Opere di Urbanizzazione

Sono le opere che servono a dotare una zona dei servizi tecnologici e sociali e delle strutture necessarie. Ai sensi della legge 29.09.64 n. 847 e successive modifiche ed integrazioni (art.44 legge 22.10.1971 n.865) tali opere sono distinte in:

a - opere di urbanizzazione primaria che comprendono:

strade residenziali

spazi di sosta e parcheggio

fognature

rete idrica

rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas , e rete telefonica

pubblica illuminazione

spazi di verde attrezzato

b - opere di urbanizzazione secondaria che comprendono:

asili nido e scuole materne

scuole dell'obbligo

mercati di quartiere

delegazioni comunali

chiese ed altri edifici per servizi religiosi

impianti sportivi di quartiere

centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

aree verdi di quartiere

Sono considerate opere di urbanizzazione anche quelle necessarie per allacciare una zona ai pubblici servizi.

Art. 11

Tipi di Intervento Edilizio

1) Nuova Costruzione:

Comprende ogni intervento edificatorio che comporta la realizzazione di un nuovo edificio o l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e/o ricostruzione di edificio esistente.

Negli ampliamenti e/o sopraelevazioni l'intervento si riferisce alla sola parte ampliata e/o sopraelevata

Nelle demolizioni e ricostruzioni l'intervento è riferito, salvo diversa specifica prescrizione, alla sola parte ricostruita.

2) Manutenzione Ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3) Manutenzione Straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4) Restauro e Risanamento Conservativo:

Interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tecnologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

5) Ristrutturazione Edilizia:

Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Titolo II

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12

Parametri e Indici urbanistici ed edilizi

I Parametri e gli Indici urbanistici ed edilizi regolamentano, ai fini della pianificazione urbanistica e della edificazione, l'utilizzazione delle aree, secondo le destinazioni e gli azionamenti previsti nello strumento urbanistico generale.

Art. 13

Superficie Territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende la superficie dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di piano e delle zone di rispetto alle stesse e di eventuali altre superfici interne al comparto soggette a vincoli speciali.

Alle superfici territoriali va applicato l'indice di fabbricabilità territoriale in appresso descritto.

Art. 14

Superficie Fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un complesso di edifici si intende, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici e della titolarità della concessione edilizia, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. La superficie fondiaria si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale (St) la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 10. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Le superfici fondiarie asservite a costruzioni esistenti o autorizzate possono essere utilizzate per nuove costruzioni all'interno delle superfici fondiarie medesime e per ampliamenti e/o sopraelevazioni, nei limiti della volumetria massima consentita dagli indici di piano.

La superficie fondiaria di pertinenza delle costruzioni deve essere contigua alle costruzioni stesse. Pertanto non é ammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Fanno eccezione, relativamente al disposto del comma precedente, le zone omogenee di tipo agricolo, "E", per le quali si rimanda alla normativa specifica appresso riportata.

Art. 15

Superficie per Opere di Urbanizzazione (Aq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui ai commi " a " e " b " del precedente art 10

Art. 16

Superficie Coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le logge e i balconi chiusi (bowindows)

Art. 17

Altezza degli Edifici (H)

Si definiscono

1. riferimento alla sommità di un edificio:

- a) se a copertura piana: l'intersezione dell'estradosso del solaio di copertura con il piano verticale di facciata.
- b) se a copertura inclinata: l'intersezione dell'estradosso del solaio inclinato con il piano parallelo al piano verticale di facciata passante per la linea di massima sporgenza.

2. riferimento alla base di un edificio:

l'incontro della superficie di facciata con il terreno a sistemazione avvenuta o con il marciapiede perimetrale.

L'altezza (H_f) del fronte o di porzione di fronte di un edificio è data dalla distanza verticale misurata tra il riferimento alla sommità e quello alla base dell'edificio.

Nel caso di fronte composto l'altezza è data dalla distanza verticale misurata tra il riferimento alla sommità della porzione di fronte più alto e quello alla base dell'edificio.

Nel caso di fronte di costruzione con copertura a falde inclinate che presentino pendenze, rispetto all'orizzontale, superiori al 50%, l'altezza del fronte calcolata nei modi indicati ai commi precedenti deve essere maggiorata della metà dell'altezza massima della copertura.

L'altezza (H) della costruzione si ottiene come media ponderale delle altezze dei fronti (H_f) calcolate come indicato ai commi precedenti, assumendo come pesi le lunghezze in pianta dei fronti (L_f), $H = \text{Sum} (L_f \times H_f) / \text{Sum} (L_f)$

Nella valutazione dell'altezza della costruzione non si dovrà tenere conto degli elementi che fuoriescono dalla copertura destinati a volumi tecnici, né delle canne fumarie. Parimenti non si tiene conto dei torrini delle scale quando la parte emergente è contenuta in ml 1.00 dal colmo della copertura, se a falde inclinate; ml 3.00 dalla terrazza di copertura, se piana.

Nella misura dell'altezza del fabbricato non dovrà tenersi conto della parte di fronte posta sotto il piano campagna naturale resa visibile per consentire la realizzazione di rampe o scale di accesso al piano interrato, purché la lunghezza della parte di fronte considerata non sia superiore al 40% della lunghezza totale del fronte stesso.

La realizzazione di coperture a falde su fabbricati esistenti non costituisce incremento di altezza della costruzione se l'intersezione dell'estradosso del solaio inclinato con il piano parallelo al piano verticale di facciata e passante per la linea di massima sporgenza non supera cm 60.

L'altezza (H) della costruzione come sopra definita è riportata nelle diverse zone omogenee.

Art. 18

Volume (V)

Ai fini urbanistici per Volume di un fabbricato esistente o di progetto si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, fatte salve le seguenti precisazioni:

- 1) il volume è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici lorde dei piani per le rispettive altezze lorde, cioè da pavimento a pavimento, nel caso di fabbricati con superfici e/o altezze diverse ai vari livelli.

- 2) il volume dei piani che, a sistemazione del lotto avvenuta, risultano completamente interrati, non entra nel computo volumetrico.
- 3) il volume dei piani che, a sistemazione avvenuta, risultano parzialmente fuori terra va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza emergente ricavata come media ponderale delle altezze emergenti, con le precisazioni seguenti:
 - a) ciò vale per un solo piano
 - b) se i locali così ottenuti sono utilizzati come uffici e/o attività produttive va considerato, nel calcolo della volumetria, tutto il volume del piano.
- 4) i volumi tecnici come definiti nel successivo art.19 non entrano nel calcolo della volumetria.
- 5) i portici, le gallerie e i pilotis, se destinati ad uso pubblico, da disciplinare con apposita convenzione da stipularsi prima del rilascio della Concessione Edilizia e da trascrivere nei modi e forme di legge a cura e spese del richiedente, non entrano nel computo del volume.
- 6) nel computo del volume vanno comprese le logge e i balconi chiusi
- 7) i locali sottotetto o mansardati non vengono computati nel calcolo della volumetria quando la loro altezza media risulta inferiore o uguale a ml. 2.00. Tale altezza media va calcolata come rapporto tra il volume del solido geometrico che racchiude la sagoma del sottotetto o della mansarda e la sua proiezione sul piano orizzontale.

Art. 19

Volumi Tecnici

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari per i locali per serbatoi o gruppo - pompe per l'acqua, l'extracorsa di ascensori, i locali macchine per ascensori o montacarichi, i locali per l'installazione di centrali termiche.

La superficie complessiva lorda di detti locali non deve comunque superare il quindici per cento della superficie coperta.

Art. 20

Indice di Copertura (Ic)

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza, $Ic = Sc/Sf$

Art. 21

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale, It) é dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale delle zone omogenee individuate dallo strumento urbanistico, $It = V/St$ (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale si applica per il calcolo del volume massimo costruibile sulla parte di territorio sottoposta a intervento urbanistico preventivo.

Art. 22

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare (superficie fondiaria), $If = V/Sf$

L'indice di fabbricabilità fondiaria si applica per il calcolo del volume massimo costruibile sulla superficie fondiaria (lotto) disponibile nel caso di intervento edilizio diretto.

Art. 23

Distacco dalle Strade

Per distacco dalle strade si intende la distanza minima tra il corpo più avanzato del fabbricato o parte di esso (con le esclusioni che seguono) e il ciglio della strada, inteso come la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e simili (art.2 del D.M. n.1404 dell'1/4/968).

Ai fini del distacco dalle strade non vanno considerati gli aggetti di copertura, gli elementi decorativi, i balconi aperti se la loro profondità non supera ml. 1.50, i balconi chiusi (bowindows) se di profondità inferiore o uguale a ml. 0.70 e con superficie inferiore al 25% di quella del fronte relativo.

La larghezza della sede stradale da considerare per la determinazione della distanza dalle strade é sempre quella prevista nelle tavole dello strumento urbanistico.

Nell'edificazione, riedificazione e ampliamento di costruzioni fuori dal perimetro del centro abitato o dalle zone di insediamento del P.R.G., se non diversamente specificato, le distanze minime a protezione del nastro stradale misurate in proiezione orizzontale dal ciglio della strada, nel rispetto del D.M. 1/4/68 n. 1404 e del D.P.R. 26/4/93 n. 147, sono:

a) Autostrade	ml 60.00
b) Strade di tipo B	ml 40.00
c) Strade di tipo C	ml 30.00
d) Strade di tipo F	ml 20.00
e) Strade vicinali	ml 10.00

Art. 24

Distacco dai Confini di Proprietà o di Zona (Dc)

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, come definiti al secondo comma dell'art. 23, e la linea di confine di proprietà o di zona omogenea.

Essa é stabilita nelle diverse zone omogenee in funzione dell'altezza di fronte e dell'indice di visuale libera.

I valori indicati costituiscono minimi assoluti.

Art. 25

Distacco tra gli Edifici (De)

E' la minima distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati nei punti di massima sporgenza, come precisati al secondo comma dell'art 23, misurata ortogonalmente ai fronti.

L'obbligo del rispetto della distanza minima opera anche se gli edifici si fronteggiano solo parzialmente, limitatamente alle parti che si fronteggiano.

L'obbligo della distanza non opera, invece, quando i fabbricati non si fronteggiano, cioè non hanno alcun tratto reciprocamente antistante.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite dal D.M. n.1444 del 2/4/968, salvo maggiori limitazioni indicate nelle diverse zone omogenee.

Per le nuove costruzioni é prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti sul confine di proprietà.

E' consentito l'accorpamento di lotti contigui con conseguente edificazione sul confine purché la costruzione faccia parte di un'unica soluzione architettonica presentata, con progettazione unitaria, da tutte le parti interessate.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti o alle disposizioni del D.M. 2/4/968 n. 1444 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla normativa nazionale o regionale in materia.

Art. 26

Indice di Visuale Libera (Iv)

L'indice di visuale libera é dato dal rapporto tra la distanza dal confine di proprietà o di zona come definita all'art. 24 e l'altezza del relativo fronte delle costruzioni come definita all'art. 17, $Iv = Dc/Hf$ (ml / ml).

Il valore dell'indice é funzione delle diverse zone omogenee.

Art. 27

Numero di Piani (N)

Esso comprende i piani fuori terra, inclusi eventuali piani in ritiro e il seminterrato.

Il piano che a sistemazione avvenuta risulta seminterrato non viene conteggiato nel calcolo del numero di piani se la sua altezza media ponderale fuori terra risulta inferiore o uguale ad un terzo dell'altezza netta di piano. L'altezza media ponderale fuori terra va calcolata come indicato al comma 5 dell'art.17.

Il numero massimo di piani è riportato nelle diverse zone omogenee.

Titolo III

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE E
AREE DI VINCOLO

Art. 28

Classificazione delle Zone Territoriali Omogenee e Aree di Vincolo

A) Zone Omogenee

Ai sensi dell'art.2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee, riportate all'art.44 del Regolamento Edilizio.

Le zone omogenee sono:

1 - Zone residenziali

di classe:

“A” - Zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Sono distinte in A1, A2.

“B” - Zone di completamento edilizio. Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono distinte in B t , B1, Br

“C” - Zone di espansione edilizia. Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. Sono distinte in C1, C2, C3, C4, C5, Ct

2 - Zone produttive

di classe:

“D” - Zone per insediamenti produttivi. Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di carattere produttivo. Sono distinte in:

Artigianali e industriali D1

Commerciali D2

Per l'itticoltura D3

Per la distribuzione/vendita carburanti per autotrazione Ds

“E” - Zone agricole. Le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

Sono distinte in E1 ed E2.

3 - Zone pubbliche, di interesse generale

di classe:

“F” - Zone del territorio destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sono distinte in:

Fc - Zone per attrezzature di interesse pubblico e privato

Fi - Zone destinate all'edilizia scolastica e per attrezzature di interesse pubblico

Fp - Zona destinata a parco

Fs - Zone destinate a parcheggi

Fv - Zone a verde pubblico

B) Aree di Vincolo. Esse sono

- Aree di vincolo e di rispetto " V "

“V” — Parti del territorio sottoposte a vincolo in forza di leggi vigenti o per l'attuazione del PRG.

Sono distinte in :

Vf - vincolo forestale

Vp - vincolo paesaggistico

Vu - vincolo di PRG

Vg - di rispetto idrogeomorfologico di PRG

Vm - di rispetto per elettrodotto, metanodotti, reti idriche, depuratori

Vr - di rispetto cimiteriale , acque pubbliche e idrogeomorfologiche

Vs - di rispetto stradale

Va - vincolo di inedificabilità per particolari condizioni altimetriche del terreno

Zone residenziali che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale

(zone omogenee di classe "A")

DESTINAZIONE D'USO

insediamenti residenziali, abitativi e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, pubblici servizi, attrezzature ricreative e culturali, studi professionali, commerciali, del credito e similari. Sono ammessi magazzini, laboratori artigianali purché innocui per la salute pubblica e non molesti per la comunità, per rumori, esalazioni, concentrazioni di traffico o altro.

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento edilizio singolo

intervento planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata (PR)

Le zone "A" sono suddivise in due sottozone:

29.1 - "A1" - Zone A1

Aree del nucleo storico dell'abitato del capoluogo

Sono consentiti gli interventi previsti nel vigente Piano di Recupero.

Nella redazione del nuovo piano di recupero si dovrà tenere conto delle mutate condizioni della zona evidenziate nell'indagine condotta sull'intero centro storico.

Le risultanze dell'indagine sono allegate, con documentazione fotografica, agli atti del P.R.G..

In deroga alle norme di P.R. per i locali sottotetto o mansardati vale quanto indicato agli artt. 70 e 79 del R.E.

29.2 - "A2" - Zone A2

Aree del nucleo storico dell'abitato della frazione Vena

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fino all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 5.08.1978 n. 457.

Il Piano di recupero dovrà tenere conto delle direttive del P.R.G. evidenziate nell'indagine eseguita, vincolando gli immobili ed i complessi edilizi di valore storico, artistico, ambientale, formulando le norme per gli interventi e stabilendo i criteri di rivitalizzazione del centro.

Zone residenziali di completamento edilizio

(Zone omogenee di classe "B")

DESTINAZIONE D'USO

insediamenti residenziali, abitativi e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, istituzioni culturali, religiose, sanitarie, sportive, alberghi, pensioni, studi professionali, commerciali, del credito e similari, autorimesse, locali di spettacolo ed impianti sportivi. Sono ammessi magazzini, laboratori artigianali se innocui per la salute pubblica e non molesti per la comunità, per rumori, esalazioni, concentrazioni di traffico o altro.

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento edilizio singolo intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Le zone "B" sono suddivise in tre sottozone:

30.1 - "Bt" - Zone Bt

Zone edificate nella quasi totalità con caratteristiche dissimili dalle precedenti zone "A" sul piano urbanistico o/e architettonico.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione. Interventi di ampliamento o/e sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione e di completamento di eventuali lotti liberi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:	2.20	mc/mq
Altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non maggiore di	11.00	ml
indice di visuale libera non inferiore a quello preesistente e comunque non minore di	0.50	ml/ml
Distacco:		
tra fabbricati, preesistente con un minimo assoluto di	10.00	ml
dai confini di proprietà o di zona, preesistente con un minimo assoluto di	5.00	ml
dai cigli stradali, preesistente con un minimo assoluto di	5.00	ml
in presenza di spazi interclusi tra edifici che definiscono un allineamento è fatto obbligo rispettare tale allineamento		
rapporto di copertura non superiore a	0.50	mq/mq

i parcheggi di pertinenza devono avere una superficie non inferiore a 10 mq/100mc di costruzione
max numero di piani tre.

N = 3

30-2 - "B1" - Zone B1

Zone di completamento edilizio.

È consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabb/tà fondiaria	2.20	mc/mq
Altezza massima non superiore a	11.00	ml
Indice di copertura	0.40	mq/mq
Distacco		
minimo assoluto tra fabbricati	10.00	ml
>> >> dai confini	5.00	ml
>> >> dalle strade	5.00	ml
indice di visuale libera	0.50	ml/ml
numero massimo di piani tre	N = 3	

Nel caso di lotti edificabili interclusi tra fabbricati che definiscono un allineamento è fatto obbligo rispettare tale allineamento.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122 nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a verde.

È ammessa la costruzione con pareti in aderenza tra pareti cieche con le limitazioni di cui al precedente art. 25

La larghezza minima per le strade di nuova formazione deve essere ml 10.00

30.3 - "Br" - Zone Br

Zone edificate di recupero di insediamenti abusivi o di nuclei spontanei di insediamenti abitativi.

Sono incluse in tale zona le aree interessate da costruzioni realizzate senza licenza o concessione o utilizzate in difformità da queste, individuate in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 29 della legge 47/85.

Per la modesta estensione dell'area e per la presenza delle opere di urbanizzazione nel tempo realizzate non si ritiene necessaria la redazione di un piano di recupero.

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di miglioramento delle condizioni statiche ed igieniche degli edifici esistenti e di consolidamento delle aree circostanti.

È tassativamente vietato qualsiasi incremento volumetrico.

Art. 31

Zone residenziali di espansione edilizia

(Zone omogenee di classe "C")

Sono destinate allo sviluppo dell'abitato e comprendono le parti di territorio non edificate o con densità edilizia di valore inferiore a quello delle zone " B ", ai sensi dell' art 2 del D.M. 2/4/68.

DESTINAZIONE D'USO

insediamenti residenziali, abitativi e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, istituzioni culturali, religiose, sanitarie, sportive, alberghi, pensioni, autorimesse, locali di spettacolo e impianti sportivi. Sono ammessi magazzini, laboratori artigianali purché innocui per la salute pubblica e non molesti per rumori, esalazioni, concentrazioni di traffico o altro.

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata

Piani di Lottizzazione (P.L.)

L'edificazione è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia, previo intervento lottizzatorio esteso ad una superficie minima di 10'000 mq, fatto salvo il caso di aree residuali.

In tale ultima ipotesi, ove non fosse possibile localizzare funzionalmente le aree per standards urbanistici o le aree medesime, per una razionale organizzazione del comparto residenziale, dovessero risultare inferiori, per estensione, ai minimi previsti nelle N.T.A., è consentito procedere alla loro monetizzazione con valutazione a cura dell' U.T.C., previo assenso del Consiglio Comunale.

Alle zone " C " si applica l'indice territoriale.

Le aree destinate alla viabilità di P.R.G. presenti nelle zone " C " possono essere considerate come facenti parte della superficie territoriale, in deroga a quanto previsto all'art. 13. In tale ipotesi dette aree sono assimilate a standards di urbanizzazione primaria ai soli fini della cessione gratuita al Comune.

Il lottizzante ha facoltà di localizzare le aree per standards urbanistici di P.L. nelle zone adiacenti l'area da lottizzare se di sua proprietà e se destinate dal P.R.G. a standards.

Le zone "C" comprendono, anche, le aree destinate all'edilizia economica e popolare previste dalle leggi vigenti. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, provvede alla localizzazione di dette aree ogni qual volta se ne presenta la necessità.

Le zone "C" sono suddivise in sei sottozone:

31.1- "C1"- Zone C1

Zone parzialmente edificate dotate di opere di urbanizzazione primaria e interessate da interventi edilizi realizzati o programmati (Aree incluse in Piani Particolareggiati già convenzionati)

L'edificazione è consentita nel rispetto degli indici e parametri urbanistici previsti nei piani particolareggiati già convenzionati

31.2 - "C2" - Zone C2

Zona di espansione semiestensiva

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabb/tà territoriale 1.00 mc/mq

Altezza massima 10.00 ml

Indice di copertura 0.35 mq/mq

Distacco

minimo assoluto tra fabbricati 10.00 ml

>> >> dai confini 5.00 ml

>> >> dalle strade 5.00 ml

indice di visuale libera 0.50 ml/ml

max numero di piani tre 3 = N

Area per standards urbanistici 24.00 mq/ab

larghezza minima strade di lottizzazione 10.00 ml

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n.122 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a verde.

E' ammessa la costruzione con pareti in aderenza tra pareti cieche purché prevista nel Piano di Lottizzazione approvato.

31.3 - "C3" - Zone C3

Zona di espansione estensiva

L'edificazione é consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabb/tà territoriale 0.90 mc/mq

Altezza massima 7.50 ml

Indice di copertura 0.30 mq/mq

Distacco

minimo assoluto tra fabbricati 12.00 ml

>> >> dai confini 6.00 ml

>> >> dalle strade e fasce di rispetto stradale 5.00 ml

indice di visuale libera 0.60 ml/ml

max numero di piani due 2 = N

Area per standards urbanistici 24.00 mq/ab

larghezza minima strade di lottizzazione 10.00 ml

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n.122 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a verde.

31.4 - "C4" - Zone C4

Sono le zone del capoluogo interessate da piani particolareggiati per l'edilizia economico popolare (P.E.E.P.), già approvati.

L'edificazione é consentita nel rispetto delle previsioni planovolumetriche e degli indici già assentiti:

densità edilizia come da P.E.E.P.

Altezza massima come da P.E.E.P.

Indice di copertura come da P.E.E.P.

L'effettiva distribuzione dei volumi nelle percentuali su indicate verrà individuata nei singoli piani particolareggiati. Eventuali variazioni nelle distribuzioni dei volumi verde.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a costruzione.

nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 20 metri quadrati per ogni 100 metri cubi di

larghezza stradale minima 10.00 ml

Area per standards urbanistici 30.00 mq/ab

max numero di piani due 2 = N

indice di visuale libera 0.60 ml/ml

Distacco	minimo assoluto tra fabbricati		12.00	ml
	>>	>>	6.00	ml
di rispetto stradale		>>	5.00	ml
		dalle strade e fasce		

Distacco

Indice di copertura 0.30 mq/mq

Altezza massima 7.00 ml

Indice di fabb/ta territoriale 0.80 mc/mq

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Sono le zone ad utilizzazione mista, da destinare per il 50% a insediamenti residenziali e per il restante 50% ad uffici e studi professionali.

31.5 - "CS" - Zone CS

verde.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a costruzione.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di

max numero di piani come da P.E.E.P.

Distacco	minimo assoluto tra fabbricati		10.00	ml
	>>	>>	5.00	ml
dai confini		>>	3.00	ml
dalle strade			18.00	mq/ab

Area per standards urbanistici

di Piani particolareggiati già concessionati dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

31.6 "Ct" - Ct **Zone Turistiche**

Sono le aree destinate all'utilizzazione turistico - residenziale , turistico - alberghiera. E' consentito costruire strutture alberghiere, strutture residenziali stagionali e strutture comunque legate all'attività turistica (pizzerie, bar, sale giochi , discoteche etc)

L'edificazione é consentita nel rispetto dei seguenti indici :

superficie minima di intervento 10.000 mq

superficie minima di lotto 1.000 mq

Indice di fabb/tà territoriale 0.80 mc/mq

Altezza massima 7.00 ml

Indice di copertura 0.25 mq/mq

Max numero di piani due 2 = N

Larghezza stradale minima per le strade di

nuova formazione 10.00 ml

Distacco minimo assoluto tra fabbricati 14.00 ml

>> >> dai confini 7.00 ml

>> >> dalle strade 5.00 ml

Indice di visuale libera 1.00 ml/ml

Area per standards urbanistici 24.00 mq/ab

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 15 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Le superfici scoperte residue di pertinenza dell'edificio devono essere sistemate a verde.

E' altresì ammessa la realizzazione di alloggio per il titolare o per il personale (operatori turistici) nella misura del 30% della volumetria ammissibile.

Nel caso di documentate e comprovate esigenze aziendali é possibile effettuare l'accorpamento di più lotti.

E' possibile pianificare le zone turistiche in un unico lotto con progettazione unitaria nel rispetto degli indici suindicati e localizzare in un'unica costruzione il 30% del volume destinato alla residenza degli operatori turistici e degli addetti alle attività turistiche.

Per le zone Ct di P.d. F. continuano a valere le norme e gli indici di P.d.F. purché i relativi piani di lottizzazione diventino esecutivi prima dell'approvazione definitiva del PRG da parte del Consiglio Comunale.

Art. 32

Zone produttive

(Zone omogenee di classe "D")

DESTINAZIONE D'USO

Insedimenti di carattere produttivo di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale, per l'itticoltura, per stazione di servizio carburanti

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata

Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.)

Le zone "D" sono suddivise in tre sottozone:

32.1 - "D1" - Zone D1

Zone produttive artigianali e industriali

Sono vietati insediamenti artigianali o industriali pericolosi e/o nocivi. Pertanto l'ammissibilità dell'intervento proposto su ogni singolo lotto (o sul comparto, se interamente interessato), é subordinata al parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia. L'edificazione é consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie minima d'intervento (St)	20'000.00	mq
Superficie minima del lotto (Sf)	2'000.00	mq
Altezza massima	12.00	ml
Indice di copertura	0.45	mq/mq
Distacco		
minimo assoluto tra fabbricati	15.00	ml
>> >> dai confini	7.50	ml
>> >> dalle strade	8.00	ml
Area per standards urbanistici	0,200.15	di St <i>Flavio</i>
max numero di piani tre	N = 3	
larghezza stradale minima	15.00	ml

distacco minimo delle recinzioni dei singoli lotti dalle

sedi stradali 3.00 ml

sistemazione a verde dei distacchi dalle sedi stradali per una fascia minima di ml 3.00 per l'intero sviluppo del lotto sul fronte strada, fatti salvi i varchi per il transito degli automezzi.

altezza della recinzione sul fronte strada non superiore,

se opaca, a 1.20 ml

distacco delle costruzioni dalla recinzione sul fronte

strada, con esclusione di eventuali guardiole di entrata,

non inferiore a 3.00 ml

spazi per parcheggi interni dei singoli lotti in misura

non inferiore a 0.20 di Sf

Le superfici residue devono essere sistemate a verde nella misura minima del 30%; la parte restante può essere pavimentata per l'utilizzo come viabilità interna.

E' ammessa la costruzione dell'alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di custodia nella misura di 20 mq per ogni 100 mq di superficie destinata all'attività produttiva, con un massimo assoluto di 120 mq lordi.

Nel caso di documentate e comprovate esigenze aziendali, è possibile effettuare l'accorpamento di più lotti. E' altresì possibile, nelle ipotesi precedenti, derogare dall'altezza massima e dal numero di piani prima indicati.

32.2 - "D2" - Zone D2

Zone produttive commerciali.

Sono le zone destinate prevalentemente all'insediamento di attività produttive e commerciali di notevole consistenza.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie minima d'intervento (St) 20'000.00 mq

Superficie minima del lotto (Sf) 2'000.00 mq

Altezza massima 12.00 ml

Indice di copertura 0.45 mq/mq

Distacco

minimo assoluto tra fabbricati 12.00 ml

>> >> dai confini 6.00 ml

>> >> dalle strade 8.00 ml

Area per standards urbanistici 0.20 di St

max numero di piani tre	N = 3	
larghezza minima delle strade	15.00	ml
distacco minimo delle recinzioni dei singoli lotti dalle sedi stradali	3.00	ml
sistemazione a verde dei distacchi dalle sedi stradali per una fascia minima di ml. 3.00, per l'intero sviluppo del lotto sul fronte strada, fatti salvi i varchi per il transito degli automezzi.		
altezza della recinzione sul fronte strada non superiore, se opaca, a	1.20	ml
distacco delle costruzioni dalla recinzione sul fronte strada, con esclusione di eventuali guardiole di entrata, non inferiore a	3.00	ml
superficie parcheggi interni di lotto non inferiore a	30%	di Sf

Le superfici residue devono essere sistemate a verde nella misura minima del 30 %; la parte restante può essere pavimentata per l'utilizzo come viabilità interna

E' ammessa la costruzione di un alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale di custodia nella misura massima di 120 mq lordi.

E' altresì ammesso l'utilizzo per uffici, studi professionali, depositi commerciali, officine purché non moleste, autorimesse pubbliche e private.

E' possibile effettuare pianificazioni parziali con progettazione unitaria e nel rispetto degli indici su indicati nel limite massimo di 60'000 mq di superficie di intervento.

Nel caso di documentate e comprovate esigenze aziendali, è possibile effettuare l'accorpamento di più lotti. E' altresì possibile, nelle ipotesi precedenti, derogare dall'altezza massima e dal numero di piani prima indicati.

32.3 - "D3" - Zone D3

Zone produttive destinate all'itticoltura

Sono consentiti esclusivamente insediamenti destinati all'itticoltura.

L'ammissibilità dell'intervento proposto è subordinata al preventivo parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia.

L'intervento deve comprendere tutto il comparto così come indicato nelle tavole di P.R.G., con progettazione unitaria articolata nelle diverse parti funzionali ed operative.

Oltre agli elaborati progettuali "di rito" deve essere predisposta adeguata planovolumetria, in scala non inferiore a 1:500, estesa all'intera area comprendente anche la viabilità di accesso, quella interna, i parcheggi, le recinzioni etc.

Non si ritiene necessario predisporre un Piano di Lottizzazione. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie del comparto St

Indice di copertura per le costruzioni destinate

ad uffici/depositi	0.05	di St
--------------------	------	-------

Altezza massima delle costruzioni destinate

ad Uffici / depositi	4.00	ml
----------------------	------	----

max numero di piani uno	N = 1	
-------------------------	-------	--

Distacco

minimo assoluto tra fabbricati	15.00	ml
--------------------------------	-------	----

>> >> dai confini	7.00	ml
-------------------	------	----

>> >> dalle strade	7.50	ml
--------------------	------	----

indice di visuale libera	1.00	ml/ml
--------------------------	------	-------

area per standards	0.10	St
--------------------	------	----

larghezza minima stradale	15.00	ml
---------------------------	-------	----

é ammessa la realizzazione di alloggio per il titolare o per il custode nella misura massima di 120 mq .

32.4 - "Ds" - Zone Ds

Zone per stazioni di servizio carburanti.

Trattasi di zona destinata all'insediamento di stazioni per stoccaggio e vendita carburanti per autotrazione con annessi servizi di bar/ristorazione.

L'edificazione é consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie minima d'intervento (St)	5'000.00	mq
-------------------------------------	----------	----

Indice di fabb/tà territoriale	0.70	mc/mq
--------------------------------	------	-------

Altezza massima	7.00	ml
-----------------	------	----

Indice di copertura	0.20	mq/mq
---------------------	------	-------

Distacco

minimo assoluto tra fabbricati	12.00	ml
--------------------------------	-------	----

>> >> dai confini	6.00	ml
-------------------	------	----

>> >> dalle strade	8.00	ml
--------------------	------	----

Area per standards urbanistici	0.30	di St
--------------------------------	------	-------

max numero di piani due	N = 2	
-------------------------	-------	--

La trasformazione è consentita previa presentazione di un planovolumetrico di specificazione dell'intervento proposto da elaborare nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente con allegate le preventive autorizzazioni e/o nulla osta necessari.

Art. 33

Zone agricole - Zone "E"

(Zone omogenee di classe "E")

Sono le parti del territorio destinate agli usi agricoli

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

residenze, ricoveri animali, silos, costruzioni per la lavorazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e per l'uso, la manutenzione e la custodia degli attrezzi e delle macchine agricole. Agriturismo

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento edilizio diretto di iniziativa privata

Le zone "E" sono suddivise in due sottozone:

33.1 - "E1" - Zone E1

A) - NORME GENERALI -

L'edificazione è consentita con i limiti seguenti:

- 1) ai soli fini abitativi l'indice di fabbricabilità è di 0.03 mc/mq che si applica all'area di intervento (A_i)
- 2) le superfici lorde degli edifici residenziali e di quelli produttivi, comunque disposte, non possono superare 0.05 A_i
- 3) il numero dei piani non può essere superiore a due e l'altezza max non superare ml 7.00; altezze superiori sono consentite per silos, serbatoi e/o similari su parere conforme della C.E.C. per edifici destinati a particolari lavorazioni
- 4) l'indice di visuale libera non inferiore a 2 ml/ml
- 5) distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non inferiore a ml 7.00
- 6) la distanza tra le costruzioni non inferiore a ml 14.00
- 7) la superficie da destinare a parcheggi di pertinenza delle costruzioni non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione

Ai fini del calcolo della volumetria residenziale non sono ammessi accorpamenti di terreni se non contigui.

E' ammesso l'accorpamento di terreni non contigui ai fini della determinazione delle superfici ammissibili per le costruzioni (o parti di queste) destinate alle attività produttive, purché di proprietà del richiedente la concessione edilizia e in presenza di un piano di utilizzo/sviluppo aziendale tale da giustificare, per dimensioni e livelli occupazionali, l'iniziativa produttiva.

Le costruzioni esistenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere oggetto di: demolizione, ricostruzione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e statico, ristrutturazione.

Le costruzioni devono rispettare le distanze dai cigli stradali previste dalle leggi in vigore

B) - NORME AGGIUNTIVE PER LE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE -

Ai sensi della legge regionale 07.09.1988, n 22 "Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente quelle di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art.2135 del Codice Civile, singoli od associati e dai loro familiari, di cui all'art.230 bis del Codice Civile, utilizzando la propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali"

E' consentito dare stagionalmente ospitalità anche in spazi aperti per la sosta di campeggiatori .

Possono essere utilizzati per le attività agroturistiche i locali esistenti sul fondo eventualmente trasformati e/o adeguati per l'attività ricettiva L'edificazione finalizzata al completamento e/o all'integrazione delle strutture esistenti é consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) Superficie minima d'intervento (Ai) 30'000.00 mq
- 2) ai soli fini abitativi e ricettivi l'indice di fabbricabilità é di 0.05 mc/mq e si applica all'area di intervento (Ai)
- 3) le superfici lorde degli edifici residenziali, ricettivi e produttivi, comunque disposte, non possono superare il 5% di Ai
- 4) il numero dei piani non può essere superiore a due e l'altezza max non superiore a ml 7.00. Altezze superiori sono consentite per silos, serbatoi e/o similari e, su parere conforme della C.E.C., per edifici destinati a particolari lavorazioni;
- 5) l'indice di visuale libera non inferiore a 2 ml/ml
- 6) la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non inferiore a ml. 7.00
- 7) la distanza tra le costruzioni:
 - tra fabbricati destinati a residenza e/o attività ricettiva e i fabbricati destinati ad attività agricola , non inferiore a ml. 30.00, se di nuova costruzione.
 - tra fabbricati destinati a residenza e/o attività ricettiva, ml. 14.00
- 8) la superficie da destinare a parcheggi di pertinenza delle costruzioni non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole possono essere oggetto di: demolizione e ricostruzione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e statico, ristrutturazione, cambiamento di destinazione d'uso ai fini ricettivi.

Le costruzioni devono rispettare le distanze dai cigli stradali previste dalle leggi in vigore.

33.2 - "E2" - Zone E2

Zone a carattere prevalentemente agricolo interessate da insediamenti abusivi o da nuclei spontanei di insediamenti abitativi.

Sono le aree localizzate al margine est del territorio, al confine con il Comune di Caraffa.

Per esse è in corso una trattativa tra i comuni interessati per il definitivo assetto urbanistico e amministrativo.

A trattativa di trasferimento conclusa secondo l'iter previsto dalla normativa vigente, le aree saranno oggetto di un Piano di Recupero ad "hoc" in attuazione delle disposizioni di cui all'art 29 della legge 47/1985.

Fino alla completa definizione dell'assetto citato sono solamente consentiti gli interventi di cui al punto 33.1

Art. 34

Zone pubbliche, di interesse generale - spazi attrezzati - parco

(Zone omogenee di classe "F")

DESTINAZIONE D'USO

Sono le aree destinate dallo strumento generale a verde pubblico, ad attrezzature collettive, a parco, etc .

PROCEDURE D'INTERVENTO

intervento pubblico.

E' consentito l'intervento privato, previo parere del Consiglio Comunale, per la realizzazione di zone attrezzate di interesse generale da gestire con Convenzione a scadenza. La Convenzione deve essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale.

Le zone "F" sono suddivise in cinque sottozone:

34.1 - "Fc"

Zone per attrezzature di interesse pubblico e privato

Sono aree attrezzate nell'interesse generale.

E' possibile l'edificazione diretta finalizzata alla realizzazione di aree attrezzate e di impianti di interesse generale, di iniziativa sia pubblica che privata, anche al coperto.

E' ammessa la realizzazione di ostelli e centri giovanili, centri per anziani e portatori di handicap, centri sociali, assistenziali, sportivi, religiosi, centro studi, centri polivalenti e polifunzionali, centri per il culto, centri medici polispecialistici, ospedali, centri direzionali, alberghi e ristoranti, campi da gioco, sedi per servizi di radio-

telediffusione e telecomunicazioni, sedi bancarie e assicurative, e similari, a condizione che abbiano caratteristiche di natura pubblica o di interesse generale.

L'intervento di iniziativa privata deve essere deliberato dal Consiglio Comunale e prevedere apposita Convenzione da trascrivere nei modi e forme di legge.

Negli interventi devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Area di intervento , A_i	10.000	mq
Indice di copertura, I_c	0.15	di A_i
Indice di fabbricabilità sull'area di intervento (A_i), I_f	1.00	mc/mq
Numero max di piani due	2 = N	
Altezza massima	7.50	ml
Distanza dai confini di proprietà o di zona	7.50	ml
Distanza tra fabbricati	15.00	ml

Sono ammesse residenze per il personale di custodia nella misura massima di 120 mq di superficie lorda.

L'intervento si attua attraverso un piano planivolumetrico su un'area di estensione minima di 10'000 mq.

Le aree destinate a parcheggi devono avere estensione minima pari al 10% di A_i .

Le aree residuali sono destinate alla viabilità interna e a verde.

Nella progettazione si deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire ai disabili il pieno utilizzo delle aree.

34.2 - "Fi"

Zone per attrezzature di interesse pubblico e privato

Zone destinate all'edilizia scolastica e per attrezzature e impianti di interesse pubblico

Sono aree destinate esclusivamente all'edilizia scolastica e per attrezzature e impianti di interesse pubblico : scuole , delegazioni municipali , ospedali, etc , di proprietà pubblica o di Enti Pubblici .

L'edificazione avviene per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

Area di intervento	A_i	mq
Indice di copertura ,	I_c	0.30 di A_i
indice di fabbricabilità , I_f , sull'area di intervento A_i		2.00 mc/mq
Numero max di piani tre	3 = N	
Altezza max		11.00 ml

Distanza dai confini di proprietà	7.50 ml
Distanza tra fabbricati	15.00 ml

Sono ammesse le residenze per i custodi nella misura massima di 120 mq di superficie lorda.

Le aree destinate a parcheggi devono avere estensione minima pari al 10% di Ai.

Nella progettazione si deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche al fine di consentire ai disabili il pieno utilizzo delle aree.

34.3 " Fp"

Zone a parco territoriale

Sono aree di proprietà Comunale che presentano particolare caratterizzazione ambientale.

Sono ammessi interventi di sistemazione generale, di miglioramento della viabilità esistente e realizzazione di nuovi percorsi interni, nonché modeste costruzioni (servizi igienici, ricoveri, chioschi ed aree comunque attrezzate) inseriti in un intervento progettuale finalizzato alla fruizione della zona.

34.4 " Fs"

Zone a parcheggio

Sono aree espressamente individuate dal P.R.G. per la realizzazione di parcheggi pubblici.

In tali aree sono consentite recinzioni e modeste opere di sistemazione e per servizi, a carattere pubblico.

34.5 - "Fv"

Zone a verde pubblico

Sono aree destinate esclusivamente a verde pubblico con l'assoluta inibizione di qualsiasi attività edificatoria.

In tali aree sono consentite opere di elettrificazione, recinzioni e modeste opere di sistemazione, del tipo non edificatorio, a carattere pubblico

Art. 35

Parti del territorio sottoposte a vincolo in forza di leggi vigenti o per l'attuazione del PRG (" V ")

DESTINAZIONI D'USO

Sono le aree individuate nel PRG a salvaguardia di interessi storico - ambientali, di rispetto cimiteriale, idrogeomorfologico, acque pubbliche, per la realizzazione della viabilità e delle fasce di rispetto annesse, nonché le fasce di rispetto per elettrodotti, metanodotti, reti idriche, depuratori.

Sono comprese le zone di inedificabilità per particolari condizioni altimetriche.
Le zone " V " si suddividono in otto sottozone :

35.1 - " Vf "

vincolo forestale:

Sono aree individuate nel P.R.G. per l'osservanza di vincoli esistenti.

L'edificazione, nei limiti indicati nella zonizzazione di P.R.G., é subordinata al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Forestale.

35.2 - " Vp "

vincolo paesaggistico:

Sono aree tutelate riportate nel P.R.G. in l'osservanza di vincoli a tutela di zone di particolare interesse ambientale individuate nella cartografia fornita dalla Soprintendenza.

L'edificazione, nei limiti indicati nella zonizzazione di P.R.G., é subordinata al preventivo nulla osta della Sovrintendenza.

35.3 - " Vu "

vincolo di P.R.G..

Sono aree espressamente individuate nel P.R.G. a salvaguardia di particolari interessi storico - ambientali .

In esse é inibita qualsiasi attività di nuova edificazione e di incremento volumetrico dei fabbricati esistenti. E' consentita la realizzazione di servizi pubblici canalizzati, opere di sostegno e di consolidamento.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e ordinaria, risanamento conservativo e statico, ristrutturazione.

35.4 - " Vg "

Fasce di rispetto idro-geomorfologico di PRG

Sono aree individuate nel P.R.G. a salvaguardia di corsi d'acque nei tratti di attraversamento delle zone di espansione.

In esse é inibita qualsiasi attività di nuova edificazione e di incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

E' consentita la realizzazione di servizi pubblici canalizzati, opere di sostegno e di consolidamento.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e ordinaria, risanamento conservativo e statico, ristrutturazione.

35.5 - " Vm "

Fasce di rispetto per elettrodotti, metanodotti, reti idriche e depuratori

Sono le fasce di territorio individuate nel PRG in corrispondenza di elettrodotti, metanodotti e reti idriche primarie intercomunali.

Comprendono , inoltre, le aree destinate agli impianti di depurazione .

Nelle fasce a salvaguardia di elettrodotti, metanodotti e reti idriche primarie é inibita qualsiasi attività edificatoria.

Nelle aree destinate agli impianti di depurazione l'edificazione é consentita per la sola realizzazione dei depuratori e opere annesse .In tal caso si applicano indici e parametri di cui al precedente art 34.3

35.6 - "Vr"

di rispetto: Cimiteriale, idro-geomorfologico, acque pubbliche .

Sono aree individuate dal P.R.G. in osservanza di norme vigenti.

Per un raggio di ml. 50 nelle fasce di rispetto cimiteriale é inibita qualunque attività edificatoria.

Le aree a vincolo idrogeologico individuate nella relazione geologica di accompagnamento al P.R.G. tendono al rispetto dei bacini imbriferi, dei fossi di raccolta e di scolo delle acque piovane.

La fascia di rispetto delle acque pubbliche comprende le aree a protezione dei corsi d'acqua o dei fossi dichiarati pubblici in forza di leggi vigenti; in essa l'edificazione, nei limiti indicati nella zonizzazione di P.R.G., é subordinata al preventivo nulla osta paesaggistico ambientale così come stabilito della legge regionale N. 3 del 28 febbraio 1995.

In tali aree inoltre sono consentiti interventi di sistemazione, consolidamento e regimazione dei bacini e fossi medesimi.

Sono ammissibili interventi di miglioramento ai fini della prevenzione incendi, per il recupero di flora e fauna e di valorizzazione in genere, previo benestare delle autorità competenti in forza di leggi esistenti.

35.7 " Vs"

Fasce di rispetto stradale

Sono le aree espressamente individuate nel P.R.G. a rispetto della viabilità.

In esse é inibita qualsiasi attività edificatoria con esclusione di opere strettamente connesse alla viabilità medesima, di servizi canalizzati, delle aree di sosta, opere di sostegno, chioschi di vendita con struttura non stabile, stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, previo rilascio delle prescritte autorizzazioni di legge.

Nelle zone E la superficie di queste aree è da considerarsi compresa nell'area Ai utilizzata ai fini degli indici edificatori.

35.8 " Va "

Fasce inedificabili per particolari condizioni geomorfologiche (altimetriche)

Comprendono i terreni costituenti le due fasce ad Ovest ed Est del Centro Storico di Maida Capoluogo che per intrinseche difficoltà dovute all'andamento altimetrico delle zone non sono suscettibili di nuova edificazione e di incremento volumetrico dei fabbricati esistenti.

E' consentita la realizzazione di servizi pubblici canalizzati, opere di sostegno e di consolidamento.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto di manutenzione straordinaria e ordinaria, risanamento conservativo e statico, ristrutturazione.

TITOLO IV

VIABILITÀ DI P.R.G.

Art. 36

Zone destinate alla mobilità

Comprendono le strade pubbliche con relativi nodi e parcheggi e le strade private.

L'indicazione grafica della viabilità pubblica riportata nelle tavole del P.R.G. ha valore precettivo; eventuali modifiche alle sedi viarie e alle caratteristiche di viabilità di P.R.G. ne rappresentano variante.

Le strade private possono essere aperte al pubblico solo dopo autorizzazione del Sindaco e a condizione che siano pavimentate, illuminate, assicurato e regolato lo scolo delle acque piovane e luride con idonea canalizzazione, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione lungo le strade private deve rispondere alle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Per motivi di sicurezza pubblica, di igiene e urbanistica, il Sindaco può prescrivere la chiusura con cancellate di strade private se comunicanti con spazi pubblici.

Per le fasce di rispetto stradale o autostradale si intende integralmente richiamata la normativa specifica.

TITOLO V

NORME FINALI

Art. 37

Deroghe

Nelle zone residenziali di tipo A, B e C è consentito, in deroga agli indici edilizi ed urbanistici, adeguare gli edifici esistenti, sia pubblici che privati, alle norme antincendio e al superamento delle barriere architettoniche.

INDICE

Art. 1	1
<u>Osservanza delle Norme e disposizioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</u>	1
Art. 2	1
<u>Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale</u>	1
Art. 3	2
<u>Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica</u>	2
Art. 4	2
<u>Contenuto dei Piani Particolareggiati</u>	2
Art. 5	3
<u>Documentazione a corredo dei Piani Particolareggiati di esecuzione</u>	3
Art. 6	3
<u>Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa privata</u>	3
Art. 7	4
<u>Contenuto, documentazione, convenzione, oneri, autorizzazione dei Piani di</u>	4
<u>Lottizzazione convenzionata</u>	4
Art. 8	4
<u>Intervento edilizio diretto</u>	4
Art. 9	4
<u>Destinazione d'uso</u>	4
Art. 10	4
<u>Opere di Urbanizzazione</u>	4
Art. 11	5
<u>Tipi di Intervento Edilizio</u>	5
Art. 12	6
<u>Parametri e Indici urbanistici ed edilizi</u>	6
Art. 13	6
<u>Superficie Territoriale (St)</u>	6
Art. 14	7
<u>Superficie Fondiaria (Sf)</u>	7
Art. 15	7
<u>Superficie per Opere di Urbanizzazione (Aq)</u>	7
Art. 16	7
<u>Superficie Coperta (Sc)</u>	7
Art. 17	7
<u>Altezza degli Edifici (H)</u>	7
Art. 18	8
<u>Volume (V)</u>	8
Art. 19	9
<u>Volumi Tecnici</u>	9
Art. 20	9
<u>Indice di Copertura (Ic)</u>	9
Art. 21	10
<u>Indice di fabbricabilità territoriale (It)</u>	10
Art. 22	10
<u>Indice di fabbricabilità fondiaria (If)</u>	10
Art. 23	10
<u>Distacco dalle Strade</u>	10
Art. 24	11
<u>Distacco dai Confini di Proprietà o di Zona (Dc)</u>	11
Art. 25	11
<u>Distacco tra gli Edifici (De)</u>	11
Art. 26	11
<u>Indice di Visuale Libera (Iv)</u>	11
Art. 27	12
<u>Numero di Piani (N)</u>	12
Art. 28	12
<u>Classificazione delle Zone Territoriali Omogenee e Aree di Vincolo</u>	12
Art. 29	14
<u>Zone residenziali che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio</u>	14
<u>ambientale</u>	14
Art. 30	15
<u>Zone residenziali di completamento edilizio</u>	15

Art. 31	17
<u>Zone residenziali di espansione edilizia</u>	17
Art. 32	22
<u>Zone produttive</u>	22
Art. 33	26
<u>Zone agricole - Zone "E"</u>	26
Art. 34	29
<u>Zone pubbliche, di interesse generale - spazi attrezzati - parco</u>	29
Art. 35	31
<u>Parti del territorio sottoposte a vincolo in forza di leggi vigenti o per l'attuazione</u>	31
<u>del PRG (" V ")</u>	31
Art. 36	34
<u>Zone destinate alla mobilità</u>	34
Art. 37	35
<u>Deroghe</u>	35