

COMUNE DI FILANDARI

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO P3

Progettista:

Arch. Emanuele Miano

Responsabile del procedimento:

Geom. Nicola Cimato

Direttore generale:

G.C. La Scala

Premessa

Le presenti N.T.A. del Piano Regolatore Generale sono state redatte con il P.R.G., a cura dei progettisti Arch. Annunziata Sorà e Ing. Vincenzo Campisi, adottato con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 16.01.2002 pubblicato in data 11.02.200, successivamente integrate e modificate a cura del progettista Arch. Emanuele Miano contestualmente con la variante parziale del P.R.G. per la sola zonizzazione della frazione di Mesiano (tav. P2a "Azzonamento Mesiano")

Indice

PARTE GENERALE.....pag.	3
<i>Titolo Primo..... pag</i>	<i>3</i>
PARTE SPECIALE.....pag.	12
<i>Titolo Secondo..... pag</i>	<i>12</i>
<i>Titolo Terzo..... pag</i>	<i>24</i>

NORME ATTUATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE GENERALE TITOLO PRIMO SEZ. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1

Il territorio del Comune di Filandari è interessato dal presente Piano Regolatore Generale che si compone degli allegati elaborati grafici e dalle presenti Norme Attuative che definiscono le destinazioni d'uso del territorio, gli indici planovolumetrici di utilizzazione del suolo, i distacchi e gli allineamenti delle costruzioni, i vincoli.

ART. 2

Il Comune attuerà il Piano Regolatore generale nel rispetto della legislazione urbanistica vigente (*legge 17/08 1942 N°. 1150, legge 06/08/1967 N°. 765, D.M. N° 1040 del 01/04/1968, D.M. N° 1444 del 02/04/1968*) e nel rispetto di leggi e decreti emanati a livello nazionale e della Regione Calabria in tema di urbanistica.

ART. 3

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati pubblici o privati, le opere pubbliche ed ogni altra e qualsiasi attività di trasformazione, di uso e di modifica del suolo e del sottosuolo del territorio Comunale, possono essere autorizzate, se previste, nel rispetto delle prescrizioni delle seguenti norme e di ogni altra norma regionale, nazionale e comunitaria, anche se qui non espressamente richiamata.

Il Piano Regolatore Generale sarà attuato:

- 1) con l'osservanza delle presenti norme attuative, del Regolamento Edilizio e di tutte le previsioni grafiche contenute nelle planimetrie allegate;
- 2) con piani attuativi, dove previsto.

Ai fini delle presenti norme si definiscono le seguenti principali destinazioni d'uso relativamente alle nuove edificazioni nonché alle modifiche di quelli esistenti.

Destinazioni d'uso residenziali

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza.

- a) Gli alloggi di servizio e, in genere, gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. ed i relativi spazi di pertinenza;
- b) gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case – albergo, ecc., ed i relativi spazi di pertinenza.

L'utilizzo parziale di unità abitative ai fini commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso, purché la superficie lorda interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda totale.

Destinazioni d'uso industriale

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazioni d'uso artigianali

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi tutti gli edifici i locali accessori e gli spazi pertinenti, e con esclusione delle eventuali abitazioni dei proprietari e degli alloggi di servizio.

Destinazioni d'uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristoranti annesse, le pensioni, le locande, i motel, nonché gli insediamenti turistici di cui alla L.R. 13/1985 e successive modificazioni o integrazioni.

Destinazioni d'uso commerciali

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici ed i locali, con relativi accessori e spazi di pertinenza, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio.

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) I locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi turistici);
- b) I locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) Le autorimesse di uso pubblico;
- d) I locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) I locali per le cure fisiche;
- f) I locali per i giochi;
- g) Le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici, di analisi e simili;
- h) Gli studi professionali;
- i) Le agenzie (immobiliari, di intermediazione, di viaggi, di trasporto, di spedizione, pubblicitarie, bancarie ecc.);
- j) I locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- m) Gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
- n) Gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- o) Gli impianti sportivi e ricreativi;
- p) Le scuole private di qualsiasi tipo;
- q) Ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale.

Destinazioni d'uso direzionale

Si intendono ad uso direzionale gli edifici, o parti di edificio, ed i relativi spazi di pertinenza destinati a:

- a) Sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) Uffici pubblici;

Destinazioni d'uso rurale

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi di pertinenza destinati ad attività produttive come rurali secondo la legislazione vigente, comprese le residenze in funzione della coltivazione del fondo.

Norme comuni alle diverse destinazioni d'uso

All'interno delle zone a destinazione residenziale è consentito, a meno di indicazioni specifiche per singole zone, di integrare la destinazione con le attività di servizio complementari. Ciò a condizione che sia assicurata la dotazione di congrue aree di parcheggio, dimensionate sulla base della legislazione vigente e delle presenti norme.

Sono classificate come attività di servizio complementari alle funzioni residenziali tutte quelle attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che presentano carattere prevalentemente commerciale, artigianale, di servizio, misto, direzionale; ed in modo specifico:

- a) Negozi e punti vendita al dettaglio: farmacie, chioschi ecc.;
- b) Servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie e stirerie, ambulatori, officine (carrozzerie, elettrauto, gommista), idraulici, elettricisti, restauratori, rilegatorie, copisterie, piccoli laboratori di falegnameria, fabbro, ecc.;
- c) Caffè, bar, pasticcerie, panettiere, gelaterie, pizzerie, tavole calde, ristoranti, piccole attività ricettive (pensioni, piccoli alberghi) ecc.;
- d) Uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, associazioni artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione, agenzie bancarie, uffici privati, ecc..

Nelle zone residenziali sono in ogni caso escluse le destinazioni d'uso che sono incompatibili con le caratteristiche ambientali e funzionali proprie di tali zone. In particolare sono escluse quelle destinazioni che comportino rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli, siano fonti di inquinamento o richiedono opere di urbanizzazione più consistenti di quelle connesse all'uso residenziale.

Le parti di edificio con destinazione d'uso non abitabili (garage, cabine idriche, porticati, volumi tecnici, sottotetti, ecc), nonché le aree non coperte di pertinenza della costruzione ed i parcheggi, devono essere vincolati alle destinazioni suddette mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora nell'attuazione edilizia del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti al presente articolo l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli, per analogia a quelli indicati.

ART. 4

Le aree del territorio sono suddivise nelle seguenti zone omogenee: A – B – C – D – E – F – H – I, la cui normativa è fissata negli articoli che seguono.

Le norme che regolano l'edificazione per le predette zone sono prescrittive.

I vincoli sul territorio sono quelli previsti dalle seguenti Leggi e Decreti:

- *Vincoli di rispetto cimiteriali (art. T.U. del 27/07/1938; leggi 04/12/1956 N° 938 e 17/10/1957 N° 1265);*
- *Vincoli di rispetto del nastro stradale (D.I. 01/04/1968 N° 1404 e DLG 30/04/1992 N° 285);*
- *Vincoli di rispetto idrogeologico;*

- *Vincoli a tutela delle cose d'interesse artistico e storico (legge 01/06/1939 N° 1089) e a protezione delle bellezze naturali /legge 29/06/1939 N° 1497, LN N° 431/85 e LR N° 23/90).*
- *Legge regionale 16 Aprile 2002 n. 19 – Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria.*

ART. 5

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

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

1. St Superficie territoriale

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

2. Sf Superficie fondiaria

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

3. S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le seguenti aree:

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

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

A norma del punto 2) del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica comprende le seguenti aree:

- attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- aree da destinare a parchi pubblici, per giuoco e lo sport.

5. Superficie minima d'intervento

E' costituita dalla superficie minima funzionale all'intervento urbanistico preventivo nonché all'intervento edilizio, determinata per le zone indicate dal P.R.G. e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

6. **Rapporto massimo di copertura**

Costituisce in percentuale il rapporto tra superficie massima coperta e superficie fondiaria.

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

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

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

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

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

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

9.2 Non sono conteggiate nella slp:

- a) Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) Le superfici delle scale di sicurezza e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- c) Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra nella misura massima della dotazione minima prescritta in base Z.T.O.;
- d) le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 4% della slp;
- e) Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, canne fumarie, cavedie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- f) Le superfici dei piani interrati, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto c), purché non risultino superiori all'area di sedime per gli edifici fino a quattro piani fuori terra compresi eventuali piani pilotis ed all'area di sedime incrementata del 25% della slp relativa ai piani oltre al quarto piano per gli edifici aventi un numero di piani fuori terra superiore a quattro.
- g) Le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
- h) Le superfici dei piani attigui a terrazzi destinati a serra purché adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, chiuse da pareti vetrate fisse o asportabili stagionalmente purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo interessato;

- 9.3 Tra i requisiti di non abitabilità sono essenziali le altezze medie di piano, che dovranno essere inferiori a ml 2,40 e la somma delle superfici delle finestre apribili che dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento; dovranno inoltre, risultare sprovvisti dei requisiti di abitabilità previsti dal D.M. 5 luglio 1975; per essi dovrà essere esplicitamente esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in essi non potranno essere realizzate opere od installati impianti finalizzati alla presenza anche discontinua di persone. E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico nei piani di cui ai precedenti punti f) e g).
- 9.4 Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati;
- 9.5 Non sono, inoltre, computati i portici, le logge incassate e simili per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, i volumi tecnici, le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti.
- 9.6 I tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25;
- 9.7 Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm. se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o d'inerzia termica;
- 9.8 Le disposizioni di cui ai comma 9.6 e 9.7 valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dei confini, tra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

10. Superficie per l'urbanizzazione primaria (m^2) (L. 29/09/1964 n° 847)

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione primaria. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

11. Superficie per l'urbanizzazione secondaria (m^2) (L. 29/09/1964 n° 847)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazioni secondarie, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva. Le opere relative all'urbanizzazione primaria sono quelle elencate nella L. n° 847/1964)

12. Superficie minima di intervento (m^2)

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del Piano Regolatore Generale (lotto minimo). Ai fini della determinazione del lotto minimo, le fasce di rispetto stradale, indicate come Z.T.O. Hva-p, devono essere incluse.

13. Ut Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (slp) eventualmente maggiorata della parte eccedente 1/5 per portici, per le logge incassate e simili e la superficie territoriale (St).

14. Uf Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (slp) eventualmente maggiorata della parte eccedente 1/5 per portici, per le logge incassate e simili e la superficie fondiaria relativa (Sf).

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

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

16. Superficie coperta

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

17. V Volume

Si intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. Ai fini di applicazione degli indici prescritti dallo strumento urbanistico generale vigente, il volume si calcola considerando la superficie lorda complessiva di pavimento S_{lp}, di cui al punto 9, del presente articolo. Ai fini del calcolo del volume edificabile, l'altezza deve considerarsi a partire dal piano di calpestio del primo solaio fino all'estradosso dell'ultimo solaio, escludendo quindi l'eventuale parte rialzata realizzata per esigenze igienico-sanitario e di isolamento, quest'ultima non potrà essere superiore a ml.0,60 computata dal piano campagna, nel punto più alta, a sistemazione avvenuta fino al primo solaio.

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

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

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

Nelle zone ove tale distanza non è prescritta può fabbricarsi in aderenza al confine, nel limite delle prescrizioni per zone sismiche della legge n.64 del 1974 e sempre che siano rispettate le minime distanze della lettera seguente. Nei casi diversi è espressa in metri lineari, sulla normale alle pareti degli edifici.

20. Distanza minima tra i fabbricati espressa in metri

Tale distanza è prescritta fra edifici frontestanti, sia se fra loro è interposto spazio pubblico sia se divisi da spazi privati. Fanno eccezione la formazione dei cortili, e gli spazi pubblici occupati dalle sedi viarie di pubblico transito.

21. **Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio**
La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale è computabile ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti, relativi alle zone fronteggianti sulla strada corrispondente.
22. **Altezza massima dell'edificio espressa in metri**
L'altezza dell'edificio va misurata dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o, in mancanza, dal piano di campagna a sistemazione avvenuta secondo quanto rappresentato in progetto, sino alle quote dell'estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo, o alla quota definita dal punto di incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata, se essa è costituita da tetto spiovente. Nei terreni in pendio saranno consentite altezze massime superiori di 3,00 m a quelle stabilite per ogni singola zona, purché l'altezza media generale, calcolata come media delle altezze medie di ciascuna fronte sia mantenuta nei limiti prescritti.
23. **Numero massimo dei piani fuori terra**
E' stabilito rispetto alle massime altezze degli edifici. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi, eventuali mezzaini o soppalchi parziali, sottotetti con superficie utile abitabile non superio al 60% della superficie del piano, sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso e altezza non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti.
24. **Definizione piano interrato e seminterrato**
a) seminterrati, i piani le cui superfici si presenta entro terra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
b) interrati, i piani la cui superfici si presenta entro terra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
25. **Carico urbanistico**
Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio, dalle attività insediate o da insediare.
26. **Utilizzazione degli indici edilizi**
Gli indici edilizi possono essere utilizzati in un'area da essi disciplinata, sulla base delle condizioni concorrenti ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione.
27. **Destinazione d'uso**
La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere sempre indicata sia nei piani urbanistici di intervento preventivo sia nei progetti di utilizzazione diretta e deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico. Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.
Non potranno essere rilasciate licenze d'uso o di abitabilità per destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire. In caso di mutamento abusivo delle destinazioni d'uso saranno revocate le licenze d'uso e di abitabilità.

28. **Prescrizioni generali**

- 28.1 Negli interventi di pianificazione esecutiva per il Permesso di Costruire, gli indici It, If, Ut, Uf, vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità delle presenti norme.
- 28.2 I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.
- 28.3 La pendenza del tetto per le coperture a falde non può superare il 35% di pendenza. Le falde devono essere per quanto possibile direzionate sul lato corto del fabbricato.

- **PARTE SPECIALE** -

- **TITOLO SECONDO** -

SEZ. 1 – ZONE OMOGENEE E NORME EDILIZIE RELATIVE

Art. 5

ZONA OMOGENEA A – nucleo antico

Tale zona comprende l'abitato di antica formazione e gli spazi identificati pertinenti ed è destinata prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari e/o compatibili con la residenza.

Nella zona "A" sono vietate nuove edificazioni ai sensi del D.M. 02/04/1968, salvo le attrezzature pubbliche e sono consentiti, previa DIA o Permesso di Costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale o totale, solo per i casi di cui sia accertata e documentata l'indifferibilità, tutti gli altri interventi sono subordinati all'approvazione del Piano di Recupero.

E' consentita, previa rilascio del Permesso di Costruire, la sostituzione edilizia di edifici fatiscenti di scarso valore storico ed artistico, dei quali sia dimostrata la convenienza della ricostruzione, mediante il calcolo del limite di convenienza a riparare o a ricostruire, in tal caso, le nuove cubature non possono essere superiori a quelle preesistenti, con esclusione del computo dei volumi, di quelli parti di edificio non facente parte della struttura originaria e/o risultanti da aggiunte successive o superfetazioni.

Nel caso di edifici interclusi, è possibile realizzare altezze pari a quelle di edifici adiacenti o di quelli più prossimi uniformandosi all'altezza minore, con un massimo di 5.00 mc/mq, è consentita la tinteggiatura degli edifici con colori naturali, è fatto divieto assoluto dell'utilizzo di colori sintetici.

Gli aggetti dei balconi e pensiline non potranno essere, in ogni caso, maggiori di 1/10 della larghezza stradale o spazi pubblici prospicienti. L'intradosso degli stessi dovrà essere a quota non inferiore a m. 3.00 dal piano stradale, in caso di strada con marciapiede, ed a quota non inferiore a m. 4.20, in caso di strada senza marciapiede.

Tutti gli interventi, previsti nella presente normativa, sono possibili previa approvazione di un Piano di Recupero globale e/o singoli Piani di Recupero, con le seguenti finalità:

- fornire i criteri per l'individuazione di unità minime di intervento che salvaguardino l'omogeneità formale e funzionale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie;
- individuare gli interventi edilizi di ripristino e restauro (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica);
- indicare eventuali nuovi fronti e testate degli edifici, i possibili recuperi tipologici e distributivi sia di singole unità che di interi isolati, gli elementi decorativi, l'eliminazione delle superfetazioni;
- adeguare la viabilità locale e regolamentare le aree per attrezzature e servizi con le relative specificazioni;
- prevedere norme per l'arredo urbano, le perimetrazioni stradali, l'illuminazione pubblica, l'adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei ed interrati), nonché per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

ART. 6

ZONA OMOGENEA B – Completamento e Ristrutturazione

La zona B è la zona di prevalentemente residenziale del centro abitato priva di rilevanti valori storico - artistici ed ambientali e che necessita di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e, ove possibile, di ampliamento e nuova edificazione purché siano rispettate le prescrizioni che seguono.

L'edificazione è consentita:

- nei lotti non destinati a servizi di interesse comune nel rispetto degli "standard urbanistici" stabiliti a norma del D.M. del 02/04/1968 N° 1444;
- nei lotti edificabili interclusi tra edifici esistenti o tra edifici e aree inedificabili o strade. In tal caso l'edificazione è ammessa per tutta l'area disponibile con un massimo di 5.00 mc/mq purché i lotti adiacenti siano edificati a confine, compatibilmente con la presenza di edifici aventi aperture nelle pareti frontali con diritto acquisito. L'altezza massima è quella dei fabbricati preesistenti e circostanti o la media di essi di differenti altezze, maggiorata della quantità necessaria a recuperare un ulteriore piano abitabile purché non superiore a quella massima dei fabbricati adiacenti.

Per tutti i lotti che non presentano le caratteristiche precedenti si applicano le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiariamc/mq 2.50
- Rapporto di coperturamq/mq 0.40
- Altezza massima consentitaml 10.5
- Distanza dai confini per pareti finestrate non inferiori aml. 5.00
- Distanza tra pareti finestrate non inferiore aml. 10.00
- Distanza da tutti i confini del lotto per pareti non finestrate ml 5.00
- Distacco dai limiti di zonaml. 5.00
- E' consentito l'edificazione in aderenza sul confine con l'accordo delle parti confinanti
- Gli allineamenti per quanto possibile devono conformarsi a quelli esistenti.

Gli interventi sono consentiti con singolo Permesso di Costruire o con concessione ed impegnativa di assunzione degli oneri di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione, ove l'edificazione richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti o comporti la cessione di aree per servizi pubblici. In ogni caso, il Permesso di Costruire può essere rilasciato se nel complesso le opere di urbanizzazione primarie risultino congrue per il comparto stesso ed in accordo con lo sviluppo del centro urbano.

Nella zona è ammessa la costruzione di box per ricovero autoveicoli, in ragione di 1mq / 10mc di volume residenziale, detti box potranno essere realizzati in adiacenza al confine di proprietà purché essi non superino l'altezza massima fuori terra di ml 2,70 e interessi lotti adiacenti completamente edificati e previa autorizzazione dei confinanti nel caso di lotti non ancora edificati.

ART. 7

ZONA OMOGENEA C – Nuova Espansione

Tale zona è suddivisa in due sottozone:

- 1) Sottozona C1 (edificazione previa lottizzazione convenzionata);
- 2) Sottozona C2 (edificazione previa lottizzazione convenzionata);

Le sottozone sono regolate dalle seguenti normative.

La sottozona C4, presente in una tavola di azionamento, viene assoggettata alle prescrizioni della sottozona C1.

SOTTOZONA OMOGENEA C1 – Edificazione previa lottizzazione convenzionata

L'utilizzazione avvenga a mezzo di piani attuativi estesi almeno a mq. 5.000 nel rispetto dei seguenti parametri:

- Dimensioni del lotto minimo mq 500
- Indice di fabbricabilità territoriale..... mc/mq 1.00
- Standards..... mq/ab 18
- Rapporto di copertura mq/mq 0.40
- Altezza massima consentita ml 7.50
- Distacchi dai limiti di zona ml. 5.00
- Distanza minima dal ciglio stradale..... ml. 5.00
- Distanza minima tra pareti finestrate..... ml 10.00
- Distanza da tutti i confini del lotto ml 5.00
- Gli allineamenti devono conformarsi a quelli esistenti.
- E' consentita l'edificazione in aderenza o sul confine con l'accordo sottoscritto tra le parti confinanti.
- Indice di piantumazione..... N° piante 10/1000 mq
- Il fronte degli edifici non può essere superiore a ml 35.00

Su ciascuna area edificabile perimetrata va applicata l'incidenza di superficie dei servizi, da distribuire in percentuale alla superficie del lotto edificabile, sotto forma di oneri economici o di cubatura o di superficie, a favore dei soggetti interessati da sottrazione di superficie per servizi.

L'incidenza dei servizi in percentuale, per mq di superficie edificabile, è definita per ciascuna zona nell'elaborato di verifica degli standard urbanistici.

Nel computo della superficie minima dell'area da lottizzare, le fasce di rispetto stradale, indicate nelle tavole come Z.T.O. Hva-p, sono incluse.

SOTTOZONA OMOGENEA C2 – Edificazione previa lottizzazione convenzionata

In detta Sottozona possono attivarsi tutti i soggetti, privati e non, che costituiti in consorzio, cooperativa, ecc., propongono un piano di lottizzazione, corredato da planivolumetria ove siano evidenziati:

- Il rispetto del tracciato delle strade di nuova costruzione;
- L'ubicazione e la quantizzazione delle aree da destinarsi ai servizi ed attrezzature collettive ai sensi del D.M. 1444 del 1968.

Il tutto, come definito, nella allegata tabella di verifica degli standard, ai sensi del D.M. 1444 del 1968.

In assenza di iniziativa da parte dei soggetti suddetti, il Comune può predisporre d'ufficio il relativo Piano di lottizzazione.

- L'utilizzazione delle Z.T.O. di tipo C2 avvenga sempre a mezzo di piani attuativi estesi almeno mq. 8.000 o comprendenti l'intero comparto se inferiore a tale dimensione e nel rispetto dei seguenti parametri. Nel computo della superficie minima dell'area da lottizzare, le fasce di rispetto stradale, indicate nella tavole come Z.T.O. Hva-p, sono incluse.

La normativa prevede inoltre:

- Superficie minima dell'area da lottizzare	mq	8.000
- Superficie minima dei singoli lotti pari a.....	mq	700
- Indice di copertura, pari a	mq/mq	0.40
- Indice di fabbricabilità territoriale, pari a	mc/mq	0,50
- Aree per standards	mq/ab	18
- Altezza massima dei fabbricati non superiore a	ml.	7.50
- Distacchi dai limiti di zona	ml.	5.00
- Distacco minimo dal ciglio stradale	ml.	5.00
- Distanza minima tra pareti finestrate	ml.	10.00
- E' consentita l'edificazione in aderenza o sul confine con l'accordo sottoscritto delle parti confinanti, la dove è utilizzata la tipologia a schiera;		
- Indice di piantumazione		N° piante 10/1000 mq

Su ciascuna area edificabile perimetrata va applicata l'incidenza di superficie dei servizi, da distribuire in percentuale alla superficie del lotto edificabile, sotto forma di oneri economici o di cubatura o di superficie, a favore dei soggetti proprietari interessati da sottrazione di superficie per servizi.

L'incidenza dei servizi in percentuale, per mq di superficie edificabile, è definita per ciascuna zona nell'elaborato di verifica degli standard urbanistici.

Art. 8

ZONA OMOGENEA D – ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il Piano Regolatore Generale suddivide le aree da destinare ad attività produttive in tre sottozone denominate D1 – D2 – D3, alle quali si applicano le seguenti normative:

SOTTOZONA D1 - Insediamenti misti artigianali e commerciali compatibili con la residenza

In tale sottozona sono previste le attività artigianali o, comunque, produttive non inquinanti e compatibili con la residenza e le commerciali, uffici inclusi.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi estesi almeno a 8.000 mq nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie a standard 10% dell'area territoriale
- Lotto fondiario minimo.....mq 1.500
- Rapporto di coperturamq/mq 0.30
- Altezza massima consentitaml. 7.50

- Sul lotto è consentita la realizzazione di una sola abitazione per gli addetti o il custode di superficie non superiore a 150 mq.

- Indice di piantumazione..... N° piante 20/10000 mq

Nel computo della superficie minima dell'area da lottizzare, le fasce di rispetto stradale, indicate nella tavole come Z.T.O. Hva-p, sono incluse.

SOTTOZONA D2 – Attività produttive consolidate e attività artigianali-commerciali esistenti.

In tale sottozona ricadono due tipologie di attività:

Attività tipicamente produttive:

Trattasi di tre aree sulle quali insistono attività produttive consolidate, la prima, a ridosso dell'abitato di Mesiano (produzione di prefabbricati pesanti per l'edilizia), la seconda, sulla provinciale in prossimità del bivio Filandari (produzione di manufatti pressovibrati per edilizia ed impianti) e la terza sita sulla strada provinciale per Papaglioni, (depositi annessi ad impianto di betonaggio).

Su tali aree, le attrezzature di tipo produttivo già realizzate occupano gran parte dello spazio disponibile e pertanto è prevista la possibilità di ulteriori ampliamenti in base agli indici, ai parametri ed alle destinazioni d'uso previsti per la sottozona D3, fermo restando che la dotazione degli spazi interni (parcheggi e verde attrezzato) sia congrua con le necessità richieste dall'attività produttiva e comunque non inferiore al 10% della superficie interessata dall'ampliamento.

Attività tipicamente artigianali-commerciali:

Trattasi di aree, localizzate lungo la strada provinciale, sulle quali insistono attività artigianali-commerciali già esistenti o già concesse tramite varianti parziali al P.R.G..

Su tali aree è prevista la possibilità di ulteriori ampliamenti in base ai parametri ed alle destinazioni d'uso previste per la sottozona D1 ad eccezione del lotto fondiario minimo non prescritto per tale sottozona. Le superfici a standards, nella misura prevista dalla sottozona, vengano computate in ragione della superficie complessiva del lotto o comparto, compreso quindi la parte già edificata.

E' prevista inoltre la realizzazione di una fascia di rispetto alberata della larghezza di mt. 5.00, lungo il perimetro delle aree perimetrate, tranne che per i tratti dove la presenza di fabbricati non lo consente e per i lati prospicienti su strade dove la fascia di rispetto è di larghezza maggiore, pertanto vale quest'ultima.

In tutte e tre le aree sono consentite attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ulteriore edificazione per la restante parte di cubatura spettante, dopo aver detratto dalla superficie coperta totale consentita quella già realizzata.

SOTTOZONA D3 – Attività industriali

Ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività artigianali e industriali di trasformazione conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- b) Attività artigianali e industriali del settore manifatturiero delle costruzioni e degli impianti;
- c) Attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi e frigoriferi, attività complementari del trasporto;
- d) Attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
- e) Residenze, per la proprietà e/o per custodi, nella misura massima complessiva di 150 mq di superficie utile abitabile per ogni lotto su cui insiste una o più attività produttiva;
- f) Gli uffici per la gestione aziendale.

Per le aree ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo D3 vengono prescritti strumenti di esecutività quali:

- Piani Insediamenti Produttivi (P.I.P.) così come suddivisi nella planimetria della zonizzazione (art. 27 legge N° 865 anno 1971);
- Piani di comparto omogeneo (art. 23 L.1150/1942) estesi ad un'area di superficie di almeno 8.000 mq;
- Progetti finalizzati (accordi di progetto) (L. 142/1990);

La superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tale intervento (art. 5 D.M. 2/4/1968 n.1444)

Vengono prescritti i seguenti indici e parametri:

- Altezza massimaml. 7.50
per i capannoni l'altezza massima consentita è di ml. 10,00 (tranne che per Silos e serbatoi, camini ed altre strutture particolari la cui regolamentazione in altezza è proposta attraverso il progetto ed alle esigenze tecnologiche)
- Rapporto di coperturamq/mq 0.40
- Indice di piantumazione.....N° piante 20/10000 mq

Art. 9

ZONA OMOGENEA E – Rurale e forestale

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività silvo – pastorali, con finalità di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e forestale e dell'equilibrio geologico.

In mancanza di una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive per come previsto dal comma 4 – art. 50 della Legge urbanistica regionale n. 19/02, l'edificazione sull'intera zona territoriale omogenea di tipo E deve tendere prioritariamente al recupero delle strutture edilizie esistenti. Il Permesso di Costruire nuove costruzioni rurali è soggetto alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

La Z.T.O. è suddivisa nelle sottozone E1 agricola ed E2 di rispetto archeologico ambientale.

SOTTOZONA OMOGENEA E1 – Agricola

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Vi sono consentite esclusivamente abitazioni e pertinenze tecniche necessarie alla conduzione agricola dei terreni, e alla trasformazione e promozione dei prodotti, in particolare:

- a) costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari;
- b) stalle, porcili, pollai, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per attrezzi e macchine agricole, essiccatori;
- c) strutture indispensabili allo svolgimento di attività agricole di allevamento, agropastorali, di trasformazione e promozione dei prodotti agroalimentari di propria produzione e che non abbiano carattere di attività industriale, per le quali è previsto l'insediamento in aree P.I.P.
- d) strade interpoderali, acquedotti rurali, abbeveratoi, pozzi, opere di elettrificazione rurale.

In tale Sottozona il Permesso di Costruire per gli interventi previsti può essere rilasciato nel rispetto delle seguenti norme ed unicamente ai soggetti proprietari e a quelli che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere in oggetto della Concessione stessa: cooperative agricole di conduzione e forme associative assimilabili.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

1. sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
2. le aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
3. sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo.
4. nel computo delle superfici ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le superfici esistenti;

e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria per gli edifici di cui alla lettera "a" è di 0,013 mq/mq, con un volume massimo di 1000 mc. incluso i volumi esistenti;
- indice massimo di utilizzazione fondiaria per gli edifici di cui alla lettera "b" è di 0,06 mq/mq; tale indice è in ogni caso consentito solo per aziende agricole che dispongono di una estensione di terreno non inferiore a 10.000 mq. Tale disponibilità deve essere dimostrata oltre che con i titoli di proprietà con atti che ne dimostrano l'effettiva utilizzazione ai fini agricoli (contratti di affitto, ect.).
- nel caso di edifici a destinazione mista (residenza e pertinenza), l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a mq/mq 0,073 così ripartiti: mq/mq (0,013+0,06) rispettivamente per la residenza e per la pertinenza o le attività produttive; l'edificazione mista è subordinata alla sussistenza del requisito del punto precedente.
- per tutte le costruzioni è consentita un'altezza massima di 7.50 metri e un numero di piani fuori terra pari a due, nonché una larghezza massima dei fronti delle residenze di 15.00 ml;
- dimensione minima del lotto di intervento mq. 2000;
- distanza dai confini ml. 6.00;
- rapporto di massimo di copertura del 15% della superficie direttamente interessata dall'intervento.
- le distanze minime tra fabbricati residenziali e le pertinenze agricole di piccola dimensione (cubatura massima 30 mc) non debbono essere inferiori a ml.10.00 e a ml. 25.00 per le pertinenze di maggiore cubatura e comunque per le stalle, le porcilaie, le concimaie.

Per le suddette stalle, porcilaie e concimaie, la distanza dai limiti di zona è di ml. 20.00 e di almeno 150.00 ml. per le zone A – B – C – F – H – D1 – I1 – I2 individuanti il centro urbano.

E' consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui purché ricadenti nell'ambito della medesima Sottozona a condizione che su l'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune.

In ogni caso l'asservimento ai fini residenziali non potrà essere consentito per una superficie utile complessiva superiore a mq. 200.

Le costruzioni esistenti all'atto dell'adozione della presente variante aventi destinazione agricola, possono essere in caso di documentata necessità, ampliate una tantum fino ad un massimo del 10% dell'esistente superficie utile con destinazione residenziale e per un massimo di mq 20.

In tale sottozona è fatto divieto di tagliare e sradicare alberi senza prevederne la sostituzione in numero uguale o superiore con essenze da frutto o comunque d'alto fusto.

La sezione massima delle strade interpoderali è di ml. 4.50 escluse eventuali cunette e banchine. E' fatto obbligo di dotare ciascuna abitazione di impianto di smaltimento dei liquidi del tipo a vasca Imhoff con esclusione di pozzi neri disperdenti. In sede di redazione dei programmi pluriennali d'attuazione verrà riconosciuta priorità agli interventi pubblici in zona agricola (viabilità interpoderale, elettrificazione e acquedotti rurali, ecc.) relative ad aree sulle quali sono stati realizzati o sono da realizzare in base a richiesta del Permesso di Costruire interventi agricolo – produttivi e di rimboschimento produttivo.

In tale sottozona, oltre agli usi tradizionali, è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport, la cultura ed il tempo libero (campi da golf, maneggi ecc.) e strutture ricettive del tipo agroturistico. In questo caso è possibile l'edificazione previa presentazione di un progetto unitario utilizzando i seguenti parametri:

- Altezza massimaml. 7.50
- Rapporto di coperturamq/mq 0.10

Realizzazione di serre fisse.

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

- Rapporto di copertura: 66 %;
- Distanza minima dai confini: 5,00 m;
- Altezza massima: 6,00 ml.

SOTTOZONA OMOGENEA E2 – di rispetto archeologico ambientale

Comprende le aree sottoposte a vincolo archeologico ambientale, dove sono consentite opere di sistemazione delle pendici e di riordino forestale, con salvaguardia delle specie esistenti.

E' vietata ogni edificazione, ad eccezione di rifugi di tipo montano e forestale purché di cubatura non superiore a mc. 150 con altezza massima non superiore a ml. 3.50 e con distanza minima dal rifugio o da altra costruzione residenziale più vicina non inferiore a ml. 300 in linea d'aria.

Qualsiasi tipo di attività è sottoposta al rispetto delle norme di cui alle leggi 01/06/1939 N° 1089, N° 431 e successive modificazioni ed integrazioni.

NORME GENERALI ZONA E

In ogni caso le condizioni previste per il rilascio gratuito del Permesso di Costruire debbono sussistere sia al momento della presentazione della domanda sia alla data della firma da parte del funzionario incaricato del rilascio dello stesso.

In tale zona, il Permesso di Costruire verrà rilasciato gratuitamente all'imprenditore agricolo a titolo principale quando le opere, ivi comprese le residenze, siano eseguite in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore medesimo, purché sia comprovato che i lavori siano richiesti per soddisfare reali esigenze e siano effettivamente giustificati ai fini della conduzione del fondo.

Nelle zone "E", sono tra l'altro consentite, l'ubicazione di strutture di supporto ad attività compatibili con dette zone e che abbiano carattere provvisorio e stagionale, previa specifica autorizzazione rinnovabile annualmente.

Art. 10

ZONA F – Aree panoramiche, culturali, verdi e sportive

Comprende aree di interesse panoramico, aree destinate a verde pubblico attrezzato e a parco pubblico, aree destinate ad impianti sportivi e culturali, sulle quali è prevista la Concessione a privati per la realizzazione di strutture di uso pubblico, ed è suddivisa nelle Sottozone F1, F2 F3, F4 ed F5.

SOTTOZONA F1 – Area sportiva di iniziativa pubblica o mista pubblico/privata

Comprende l'area destinata alle attrezzature per lo sport e la cultura.

In tale sottozona dovranno essere realizzati, un palazzetto polifunzionale per lo sport, una piscina coperta, campi da gioco e quanto altro l'Amministrazione ritenga necessario per una più completa organizzazione della sottozona, l'edificazione è consentita, previa presentazione di un progetto unitario e nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | | |
|-------------------------|-------|------|
| - Altezza massima | ml. | 7.50 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq | 0.30 |

SOTTOZONA F2 – Attrezzature di interesse comune

Comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sportive, di svago e tempo libero e di ristoro. La realizzazione delle attrezzature è consentita anche a soggetti privati, previa presentazione di un progetto unitario, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | | |
|-------------------------|-------|------|
| - Altezza massima | ml. | 5.00 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq | 0.10 |

SOTTOZONA F3 – Parco

Comprende aree destinate a parco pubblico attrezzato da realizzare nel rispetto della morfologia del terreno.

E' vietata ogni edificazione. E' ammessa solo la realizzazione di strutture in prefabbricato leggero per attrezzature e servizi di pubblica utilità.

SOTTOZONA F4 – Area per la promozione degli scambi commerciali e culturali di livello comunale e sovracomunale, di iniziativa mista pubblico – privata.

Comprende l'area destinata a centro per la promozione degli scambi commerciali e culturali, nella quale dovranno essere realizzati un centro fieristico polifunzionale, un teatro e quanto altro ritenuto necessario dall'Amministrazione per il raggiungimento dello scopo.

E' consentita l'edificazione previa presentazione di un progetto unitario, in rispetto dei seguenti parametri:

- | | | |
|-------------------------|-------|------|
| - Altezza massima | ml. | 7.50 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq | 0.30 |

SOTTOZONA F5 – Area sportiva di livello comunale e sovracomunale di iniziativa misto pubblico – privata

Comprende l'area destinata a centro polisportivo, nella quale dovranno essere realizzati, attraverso un progetto unitario, un campo sportivo regolamentare per competizioni di categoria C con pista per competizioni di atletica leggera, campi da tennis, campi di calcetto e quanto altro l'Amministrazione ritenga necessario per una più completa organizzazione della zona sportiva.

Sono consentite solo costruzioni con destinazione complementare alle attività sportive, rispettando i seguenti parametri:

- | | | |
|-------------------------|-------|------|
| - Altezza massima | ml. | 7.50 |
| - Rapporto di copertura | mq/mq | 0.30 |

Art. 11

ZONA H – Riservata per attrezzature pubbliche ed attrezzature collettive

Le zone H sono relative alle aree reperite ai sensi del D.L. 02/04/1968 N° 1444 all'interno delle diverse zone. Nelle aree perimetrate come zona H possono essere installati i seguenti servizi di interesse pubblico:

- Attrezzature scolastiche: asili, scuole materne, scuole elementari e medie, scuole professionali organizzate in campus scolastico;
- Attrezzature sociali, culturali e ricreative: centri sociali, biblioteche;
- Attrezzature sanitarie: poliambulatori;
- Uffici pubblici: sede comunale, uffici postali;
- Servizi di carattere religioso;
- Attrezzature per i trasporti: stazioni e pensiline per autolinee;

Le singole attrezzature sopra elencate risultano indicate nella planimetria della zonizzazione. Per l'edificazione andranno rispettati gli indici ed i limiti relativi alle zone di rispettiva appartenenza, e salvo deroghe previste da normative di carattere generale. Se le attrezzature individuate ricadano fuori delle zone indicate nei precedenti articoli, vanno applicati i seguenti parametri:

- | | |
|---|------------------|
| - Per edifici scolastici e di interesse generale | Isf = 0,60 mq/mq |
| - Per attrezzature e servizi in verde pubblico | Isf = 0,30 mq/mq |
| - Per chioschi in verde pubblico | Isf = 0,30 mq/mq |
| - Per attrezzature commerciali, direzionali e di servizio delle zone produttive | Isf = 0,60 mq/mq |

Modalità di intervento:

- Con semplice planovolumetria per gli interventi di iniziativa pubblica;
- Con planovolumetria convenzionata per gli interventi di altri Enti o privati;
- Con progetti esecutivi per le aree verdi e di parcheggio;
- Con piani attuativi per le attrezzature commerciali, direzionali e di servizi alle industrie.

Le destinazioni delle singole aree hanno valore indicativo e fermo restandone l'uso pubblico possono essere variate:

- Con PA e PPA per le aree di proprietà pubblica;
- Con PA convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Sulle aree pubbliche e su quelle in via di acquisizione, sino a tale momento sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

L'A.C. può concedere – per convenzione – interventi di iniziativa privata intesi:

- a) Ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.R.G.
- b) A realizzare, a titolo provvisorio, attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal P.R.G. (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento dell'A.C. delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari.

In verde pubblico sono consentiti, con concessione, solo chioschi per la piccola ristorazione, giornali e simili, per la realizzazione di attrezzature e servizi, occorre la preventiva approvazione di un Piano Planovolumetrico dell'intera area di iniziativa pubblica o privata.

Le attrezzature destinate ad uso pubblico e/o collettivo, realizzate da privati su aree proprie gli interventi sono consentiti con singole Concessioni Edilizie e regolati dai parametri edilizi indicati per le corrispondenti aree di uso pubblico.

Per tutte le aree perimetrate in tale sottozona e prospicienti su strade pubbliche esistenti e di progetto dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di rispetto di ml. 2.50 misurata a partire dal confine stradale (esterno marciapiede) da adibire a parcheggio pubblico e a verde pubblico attrezzato (*standard urbanistici*)

Tale fascia va detratta dai ml. 5.00 di distacco minimo misurato dal ciglio stradale al netto del marciapiede, per cui la recinzione del lotto è consentita dopo aver dedotto la fascia di rispetto di cui sopra.

NORME SPECIALI D'INTERVENTO

In zona di “verde pubblico” c'è l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale.

Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio e vige l'obbligo di realizzare la dotazione di posteggi, verde primario ed aree di gioco, se prevista dalle norme generali.

Art. 12

ZONA – I – TURISTICA

Sottozona – I1 – Turistica e alberghiera.

Riguarda aree destinate ad attrezzature turistiche ed alberghiere.

- L'utilizzazione della Z.T.O. di tipo I1 (Turistica – alberghiera) avvenga a mezzo piano attuativo esteso a tutto il comparto come individuato dalla viabilità prevista nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1.00
- Rapporto di copertura massima	mq/mq	0,30
- Standard	24 mq/80mc di edificato	
- Altezza massima	ml.	17.50
- Distacco dai confini del lotto e di zona non inferiore a	ml.	5.00 e comunque pari a ½ dell'altezza massima del fabbricato prospettante sul confine in esame.
- Distacco tra i fabbricati non inferiore a	ml.	10.00
- Distacco per edifici a schiera	ml.	0.00
- Distacco dal ciglio stradale non inferiore a	ml.	5.00

E' prescritta anche la sistemazione generale del lotto oggetto del Permesso di Costruire.

Nella zona sono ammessi accessori, per un massimo di 1/10 della cubatura approvata, con l'obbligo di utilizzare tipologie architettoniche in sintonia con il progetto generale ed altezza interna netta massima di ml. 2.50, detti accessori potranno essere edificati in adiacenza al confine di proprietà.

Su ciascuna area edificabile perimetrata va applicata l'incidenza di superficie dei servizi, da distribuire in percentuale alla superficie del lotto edificabile, sotto forma di oneri economici o di cubatura o di superficie, a favore dei soggetti proprietari interessati da sottrazione di superficie per servizi.

L'incidenza dei servizi in percentuale, per mq di superficie edificabile, è definita per ciascuna zona nell'elaborato di verifica degli standard urbanistici.

Sottozona – I2 – Turistica e ricettiva a carattere provvisorio o simile

Riguarda aree destinate ad attrezzature turistiche ad uso ed alberghiero (*camping, residence e villaggi turistici*) con annessi servizi complementari..

L'utilizzazione della Z.T.O. di tipo I2 avvenga a mezzo di piani attuativi estesi all'intero comparto come individuato dalla prevista viabilità e nel rispetto della seguente normativa.

E' consentita l'edificazione solamente per la realizzazione dei servizi richiesti per i tipi di insediamenti ammessi;

- Altezza massima.....	ml.	4.00
- Distacco dai confini del lotto e di zona.....	ml.	5.00
- Distacco dai fabbricati	ml.	10.00
- Distacco dal ciglio stradale	ml.	5.00
- Aree per attrezzature pubbliche.....	10% della superficie territoriale	

Su ciascuna area edificabile perimetrata va applicata l'incidenza di superficie dei servizi, da distribuire in percentuale alla superficie del lotto edificabile, sotto forma di oneri economici o di cubatura o di superficie, a favore dei soggetti proprietari interessati da sottrazione di superficie per servizi.

L'incidenza dei servizi in percentuale, per mq di superficie edificabile, è definita per ciascuna zona nell'elaborato di verifica degli standard urbanistici.

Sottozona – I3 – Turistica e alberghiera e mista residenziale e terziario avanzato.

Riguarda aree destinate ad attrezzature turistiche, alberghiere, mista residenziale e terziario avanzato, individuate nella zona di Mesiano, estese a comparti di modeste estensioni individuati dalla viabilità prevista, totalmente o parzialmente interessati da fabbricati esistenti per i quali non è possibile intervenire con piani attuativi. Per tali aree è prevista la possibilità di ulteriore ampliamenti in base ai parametri ed alle destinazioni d'uso di seguito elencate:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3.00
- Rapporto di copertura massima.....	mq/mq	0,30
- Altezza massima consentita	ml.	17.50
- Distacco dai confini del lotto e di zona non inferiore a	ml.	5.00
- Distacco tra i fabbricati non inferiore a	ml.	10.00
- Distacco dal ciglio stradale non inferiore a	ml.	5.00

E' prescritta anche la sistemazione generale del lotto oggetto del Permesso di Costruire.

Nella zona sono ammessi accessori, per un massimo di 1/10 della cubatura approvata, con l'obbligo di utilizzare tipologie architettoniche in sintonia con il progetto generale ed altezza interna netta massima di ml. 2.50, detti accessori potranno essere edificati in adiacenza al confine di proprietà.

L'utilizzo parziale dell'edificio ai fini residenziali è ammessa purché il 50% della superficie lorda totale abbia come destinazione d'uso Turistica-Alberghiera-Terziario.

PARTE SPECIALE

TITOLO TERZO

Sez. 1 – Normativa edilizia comune alle diverse zone omogenee

Art. 13

Le norme che seguono hanno valore in ognuna delle zone omogenee individuate nel territorio.

Art. 14

Le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole come Z.T.O. Hva-p possono essere incluse nel calcolo della superficie del lotto minimo di intervento della Z.T.O. retrostanti. Restano confermate tutte le altre limitazioni per tali zone.

Art. 15

Fatta eccezione per le zone A e B, sono ammessi i bow - windows (aggetti chiusi sui fronti dei fabbricati) e le verande senza alcuna limitazione, purché rientranti nel computo dei volumi ammessi dagli indici di fabbricabilità stabiliti e dalle altre norme.

Art. 16

Nel caso di progettazione di bow – windows, i distacchi minimi stabiliti dai confini si misurano a partire dalla parte più sporgente del singolo bow – windows.

Art. 17

I balconi sono ammessi purché abbiano sporgenza massima di m. 1.20 fatta comunque salva, rispetto a ciascuna zona edificabile, la disposizione di cui al quinto comma dell'art. 5.

Art. 18

Gli indici di fabbricabilità indicati per ciascuna zona vanno applicati alle sole fronti abitabili del fabbricato, comprendendo nella cubatura concedibile anche le murature, le scale, i bow – windows ed i porticati eccedenti 1/5. Le maggiori altezze indicate, tenuto conto che ogni piano deve avere un'altezza netta di ml. 3.00, consentono la possibilità di rialzare il primo piano abitabile dalla quota naturale del terreno.

Art. 19

Sono consentiti miglioramenti sopraelevazioni di costruzioni già esistenti, anche se non ricorrono le altre condizioni volute dalle sopravvenute norme poste in materia di edificabilità, quando siano comunque osservati i limiti di altezza e gli indici di fabbricabilità stabiliti per l'edificazione nella zona in cui la costruzione viene a trovarsi.

Per le costruzioni già esistenti, ricadenti nella Z.T.O. H “riservata per attrezzature pubbliche ed attrezzature collettive” sono consentiti solo interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non sono ammessi ampliamenti.

Art. 20

E' ammesso realizzare ai piani terreni, ed a quota stradale, negozi e botteghe per attività artigianali in ogni fabbricato, ma ciò a danno del volume, da destinarsi come meglio desiderato, nei limiti del 30% dell'effettivo volume sottratto all'abitazione, a condizione però che non vengano superati i limiti di rapporto di superficie e di altezza stabiliti.

Art. 21

L'edilizia convenzionata, sia pubblica è/o privata, è consentita per il 30 % della superficie edificabile di ciascun lotto perimetrato.

Nel caso di lottizzazione convenzionata va definita la perimetrazione della percentuale di area da adibire ad edilizia agevolata e convenzionata, prioritariamente all'approvazione del piano di lottizzazione.

Art. 22

Oltre che nella Zona "C", anche nelle Zone "B" – "D", al fine di rendere più facile una forma organica di edificazione, sia il Comune sia i privati possono proporre la costituzione di consorzi senza alcun limite minimo o massimo, predisponendo una proposta di rilottizzazione in sede di progetto planovolumetrico.

Art. 23

Ferma restando la destinazione delle zone "A" - "B" e fermo restando quanto previsto per la zona "D", nelle zone "A", "B" e "C" è consentito l'impianto e l'esercizio di piccole aziende artigiane, purché esse non siano nocive, non siano inquinanti, siano compatibili con la destinazione residenziale dell'ambiente circostante e favoriscano la conservazione ovvero la ricostruzione del tessuto economico, sociale e culturale della comunità cittadina. Per ragioni analoghe ed entro gli stessi limiti, nelle medesime zone "A", "B" e "C" è consentito l'esercizio di piccole aziende commerciali, pur nell'osservanza delle disposizioni specifiche disciplinanti la materia, nonché le piccole attività relative al settore alberghiero e turistico, esercitate da aziende a conduzione familiare, ferma restando la specifica individuazione della zona "I".

Tutto quanto sopra stabilito è condizionato al rispetto delle prescrizioni e dei limiti stabiliti per gli interventi previsti in ciascuna delle zone "A" - "B" - "C"

Art. 24

Lungo le strade del centro urbano dovranno essere creati, parcheggi e verde attrezzato con l'utilizzazione di almeno ml 2.50 degli arretramenti che dovranno osservare i fabbricati dalle sedi stradali al lordo dei marciapiedi.

Art. 25

Lungo la Strada Provinciale Vibo Valentia – Tropea potranno essere creati viali alberati e potranno essere collocate panchine, della località Coraglioni, fino alla località Pezze Piccole: Egualmente avverrà, se possibile, lungo le altre strade interne dell'abitato.

Art. 26

L'edificazione è consentita oltre il raggio di ml 100 dal confine del Cimitero, (perimetro del Cimitero) salvo che sussistono ragioni di pubblica utilità, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia degli interessi igienico – sanitario.

In assenza del nulla – osta della competente autorità sanitaria, il vincolo di rispetto cimiteriale resta fissato in ml. 200,00.

- Sugli edifici già esistenti in tale raggio, saranno consentiti interventi conservativi, di ristrutturazione ed ammodernamento.

Art. 27

Nel calcolo dei volumi ammessi nelle diverse zone, andranno anche i volumi preesistenti.

Art. 28

Ai fini del contenimento del consumo energetico, per usi termici negli edifici, l'attività edificatoria è subordinata al rispetto delle prescrizioni stabilite dalla legge del 30/04/1976 e successive modificazioni.

Art. 29

Negli insediamenti urbani sarà specialmente curato il verde, soprattutto nelle zone residenziali e di uso pubblico.

Nei progetti per il rilascio delle Concessioni dovranno, su apposita planimetria, rilevarsi ed indicarsi gli impianti arborei esistenti, consentendosi l'abbattimento delle piante esistenti solo eccezionalmente e solo se previsto in progetto, a condizione che esse siano rapidamente sostituite con altre piante.

I progetti dovranno contenere indicazioni precise sulle sistemazioni esterne dell'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino a coltivazione e con indicazione delle pavimentazioni, delle recinzioni, degli arredi fissi, ecc.

Il taglio dei boschi è assolutamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico, fatta esclusione per le colture industriali ed acquisire in ogni caso le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti in materia.

Art. 30

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali di rifiuto.

Dovranno in particolare rispettare le disposizioni della Legge N° 319/1976 e successive modificazioni.

Art. 31

Gli edifici nonché le aree urbane andranno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Potrà essere imposto dal Sindaco, alla proprietà interessata, la esecuzione delle opere necessarie ad assicurare il decoro dell'ambiente urbano.

Art. 32

I distacchi dalle sedi stradali, gli allineamenti, i punti di livello, prima dell'inizio dei lavori, saranno assegnati dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 33

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole diverse, farà testo la tavola a scala più dettagliata.

Art. 34

Il comune può promuovere, per ciascuna iniziativa edificatoria, appositi piani perequativi di area che possono anche ricomprendere sottozone a diversa destinazione d'uso, ai fini di agevolare l'attuazione di piano. Le aree che nel P.R.G. sono destinate a servizi (strade, verde pubblico attrezzato, istruzione, interesse generale), dovranno rientrare in appositi piani perequativi, che includano le aree edificabili e le corrispondenti aree per servizi così come individuato in planimetria. L'incidenza dei

servizi in percentuale, per metro quadrato di superficie edificabile, è definita per ciascuna zona nell'elaborato di verifica degli standard urbanistici. Tali piani perequativi possono essere proposti anche dai privati, fermo restando le cubature massime e le superfici destinate a servizi all'interno di ciascun lotto. Il piano perequativo avrà valore di piano di comparto.

SEZIONE 2 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE

LOTTIZZAZIONE

In base all'art. 28 della Legge Urbanistica integrata, chi intende procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio deve chiedere preventiva autorizzazione all'Amministrazione comunale presentando:

- a) Un regolare progetto alla scala 1:500, dal quale debbono risultare:
 - 1) - la zona di lottizzazione e l'indicazione delle quote e delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiari interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei rispettivi intestatari;
 - 2) - la rete viaria interna e quella di collegamento agli spazi pubblici, con l'indicazione, a parte, dei profili longitudinali delle sezioni trasversali;
 - 3) - la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
 - 4) - le eventuali aree a verde attrezzato a parcheggi ed a destinazione speciale;
 - 5) - il computo del volume edificabile e la sua distribuzione planovolumetrica dei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o da trasformare;
 - 6) - la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze, ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che su ciascun lotto possa ergersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona;
 - 7) - la toponomastica, l'orientamento, le alberature conservate o progettate;
 - 8) - eventuali fotografie dell'ambiente e di plastici che l'Amministrazione comunale potrà richiedere a corredo del progetto;
 - 9) - il piano perequativo
- a) Dovranno inoltre, indicarsi le zone di parcheggio, le zone di verde primario, i campi da gioco dei bambini, i servizi esistenti programmati (acquedotto, fognatura, illuminazione stradale, eliminazione dei rifiuti solidi urbani) necessari per l'edificazione dell'area lottizzata, le eventuali rettifiche dei confini, le compensazioni tra proprietari e quanto altro necessario per realizzare l'edificazione programmata, comprese le eventuali aree (o quote di aree) per attrezzature pubbliche (asilo, scuole, verde pubblico, sociale ecc.).
- b) I progetti di massima delle reti dei servizi canalizzati e degli eventuali manufatti d'interesse generale, redatti in piena conformità alle conformità comunali.
- c) Una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alla presente lettera.
- d) Gli atti approvati che il richiedente è proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferiva.

- e) Lo schema del piano di lottizzazione riportato sul folio catastale della località, con il calcolo delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione.
- f) Lo stralcio dello strumento urbanistico cui viene riferito il piano di lottizzazione.
- g) Lo schema di convenzione di cui all'art. 35.

Art. 35

CONVENZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art. 28 della Legge Urbanistica, è subordinato alla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrargli nella proprietà dei lotti ed ai quali dovrà imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini stabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi per la sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali;
- b) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota verrà determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, a meno che non sia già predeterminata da prescrizioni di R.E.;
- c) cedere gratuitamente al Comune quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalla lottizzazione oppure le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro il termine stabilito, comunque non superiore ai 10 anni;
- d) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte ed il proprietario dall'altra (oppure le ditte cui verranno intestati i singoli lotti) si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le opere di urbanizzazione primaria che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendasi ogni onere attribuito alla proprietà.

Art. 36

OBBLIGHI DEGLI ACQUIRENTI DEI LOTTI E DEL PROPONENTE

I singoli acquirenti dei lotti opportunamente vincolati dagli strumenti di acquisto del terreno, dei quali sarà data copia al Comune, sono solidamente impegnati al rispetto degli obblighi contenuti nella convenzione e debbono inoltre attenersi alle norme edificatorie precisate nell'autorizzazione comunale.

I termini e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno riportati nell'apposita convenzione stipulata tra il comune ed i lottizzanti.

OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna a provvedere, trascrivendolo nella convenzione:

- a) a dotare il quartiere in formazione di adeguate pubbliche attrezzature (scuole, asilo, ecc.) in rapporto allo sviluppo dell'edificazione ed all'importanza demografica del quartiere stesso;
- b) ad addurre i servizi canalizzati (acquedotto, fognature e illuminazione) fino ai margini della lottizzazione, adeguatamente potenziati in rapporto alle necessità dell'area lottizzata;
- c) a mantenere all'uso pubblico le strade e la rete dei servizi secondo i normali criteri e secondo le normali esigenze;
- d) a gestire amministrativamente e tecnicamente i servizi realizzati.

Art. 37

NORMA AGGIUNTIVA GENERALE

In tutte le zone, ove non diversamente stabilito nella specifica norma di zona, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme:

- Lunghezza massima delle fronti ml 35.00;
- Distacchi dai confini ml 5.00 e dal limite di zona (per pareti finestrate);
- Distacchi dai confini (per pareti cieche) ml 5.00 oppure ml. 0.00 (previo accordo con il vicino);
- Distacchi da altri edifici (per pareti finestrate) uguale all'altezza dell'edificio più alto in ogni caso non inferiore a ml 10.00 (tale interspazio deve essere idoneamente sistemato a verde con alberi a foglia caduca e arbusti);

- Distacchi da altri edifici (per pareti cieche) ml. 0,0 (previo accordo con il vicino), oppure pari all'altezza dell'edificio più alto, con minimo di ml. 10.00 e idonea sistemazione a verde di tale spazio.

Alle domande del Permesso di Costruire, va allegata una idonea documentazione atta a comprovare il titolo di proprietà dell'immobile o del suolo oggetto della Concessione e un atto di obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna a non mutare destinazione all'edificio realizzato.

Qualunque manufatto, baracca o prefabbricato, anche se provvisorio, precario, smontabile o mobile, può essere installato su spazi pubblici o aree pubbliche solo previa autorizzazione del Sindaco e deve osservare le norme sulle distanze minime dagli edifici. I predetti manufatti, da realizzare su aree private per i quali necessita il preventivo rilascio del titolo abilitativo, per loro stessa natura, non costituiscono preesistenze ai fini di eventuali richieste del Permesso di Costruire per ristrutturazioni mediante costruzioni permanenti.

NORME DI SALVAGUARDIA

Sono da salvaguardare integralmente le falde acquifere, le sorgenti e le fontane di uso pubblico, ricadenti all'interno del territorio comunale. Eventuali non corrispondenze fra tavole e scale diverse, farà testo la tavola a scala più dettagliata e le misure scritte.