

COMUNE DI VIBO VALENTIA

RIPARTIZIONE URBANISTICA

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.C.

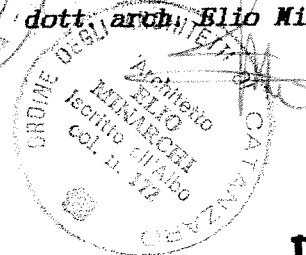
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- Il presente atto è il duplicato, dell'atto originale adottato con Delibera del Commissario Prefettizio N°648 dell'11.4.88, formato in conformità ai disposti degli artt.2700 e 2714 e segg. del C.C.
- Depositato per visione dal 29.7.88 al 28.8.88.
- Depositato per osservazioni dal 29.7.88 al 28.9.88.
- Avviso pubblicato sul FAL della Provincia di Catanzaro il 29.7.88, n°35.
- Avviso affisso all'Albo Pret. dal 29.7.88 al 28.2.89.
- Visto Genio Civile di Catanzaro n°440 del 24.2.87 ai sensi dell'art.13 della L.2.2.74, n°64.

Vibo Valentia li, 3.1.1993



IL PROGETTISTA
CAPO RIP.NE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE ED URBANISTICA
dott. arch. Elio Minarchi



IL SINDACO
(Alfredo D'Agostino)

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUN.
(Vincenzo Mobilio)



Allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-88

01 GIU. 1998

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Domenico PRIMERANO)

I N D I C E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I : Generalità

- Art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al P.R.G.
- Art. 2 - Applicazione della Variante
- Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Capo II: Indici urbanistici ed edilizi

- Art. 4 - Indici urbanistici
- Art. 5 - Indici edilizi
- Art. 6 - Distanze e altezze

TITOLO II

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Capo I: Strumenti di attuazione

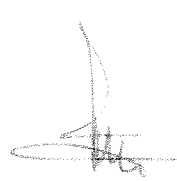
- Art. 7 - Modalità di attuazione della Variante
- Art. 8 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)
- Art. 9 - Intervento preventivo
- Art.10 - Intervento diretto

Capo II: Modalità dell'intervento preventivo

- Art.11 - Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.)
- Art.12 - Altri piani particolareggiati comunali
- Art.13 - Piani di lottizzazione convenzionata e di comparto
- Art.14 - Convenzioni nei Piani di lottizzazione convenzionata

Capo III: Modalità dell'intervento diretto

- Art.15 - Concessione a edificare



- II -

- Art. 16 - Convenzioni per l'edilizia abitativa
- Art. 17 - Termini di decadenza della concessione
- Art. 18 - Utilizzazione degli indici
- Art. 19 - Trascrizione in mappa
- Art. 20 - Licenza d'uso

Capo IV: Urbanizzazioni

- Art. 21 - Opere di urbanizzazione
- Art. 22 - Corrispettivo delle concessioni

Capo V: Norme generali e speciali

- Art. 23 - Destinazioni d'uso
- Art. 24 - Decoro dell'ambiente urbano
- Art. 25 - Tutela e sviluppo del verde
- Art. 26 - Aree di parcheggio e autorimesse
- Art. 27 - Inquinamento
- Art. 28 - Cave

TITOLO III

PREVISIONI DELLA VARIANTE

Capo I: Divisione in zone

- Art. 29 - Divisione in zone del territorio comunale
- Art. 30 - Divisione in zone a carattere generale
- Art. 31 - Divisione in zone a carattere urbanistico

Capo II: Zone pubbliche e di interesse generale

- Art. 32 - Zone per servizi pubblici di quartiere
- Art. 33 - Zone per servizi di interesse generale
- Art. 34 - Zone per la viabilità e le ferrovie

Capo III: Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

- Art. 35 - Zone degli insediamenti storici, RS

Art. 36 - Zone residenziali di ristrutturazione, RR

Art. 37 - Zone residenziali esistenti e di completamento, RC

Art. 38 - Zone residenziali di espansione, RE

Capo IV: Zone produttive

Art. 39 - Zone industriali esistenti e di completamento, IC

Art. 40 - Zone artigianali esistenti e di completamento AC

Art. 41 - Zone attrezzate artigianali

Art. 42 - Zone per attrezzature terziarie e dei trasporti T.C.

Art. 43 - Zone per attrezzature tecniche e distributive, TD

Art. 44 - Zone agricole

TITOLO IV

NORME PARTICOLARI

Capo I: Norme particolari di zona

Art. 45 - Norme particolari e transitorie per alcune parti
del territorio comunale

Art. 46 - Norme particolari sulle altezze nella zona di
completamento nella parte bassa di "Cancello
Rosso"

Art. 47 - Norme particolari per i camping, i bungalows e
gli stabilimenti balneari

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 48 - Attrezzature commerciali

Art. 49 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia

Art. 50 - Norma finale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I: Generalità

Art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al P.R.G.

Sono elementi costitutivi della Variante al P.R.G. gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

A - Relazione generale (illustrativa dei criteri di progettazione e delle caratteristiche dello stato di fatto: geo-morfologici, processo di urbanizzazione, dotazione pro-capite di servizi, dotazione di strumenti urbanistici esecutivi, ecc.).

B - Elaborati grafici

- Tavole di piano:

Tav. n. 1 - Inquadramento territoriale (Rapp. 1/25.000)

Tav. n. 2 - Zonizzazione sintetica (uso programmatico del suolo).

Quadro d'insieme (Rapp. 1/10.000)

Tav. n. 2₁ - Zonizzazione Vibo Centro (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/2.000)

Tav. n. 2₂ - Zonizzazione Vibo Marina-Porto Salvo (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/2.000)

Tav. n. 2₃ - Piscopio (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/5.000)

Tav. n. 2₄ - Vena Superiore-Vena Media-Vena Inferiore Triparni (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/5.000)

Tav. n. 2₅ - Longobardi (uso programmatico del suolo) (Rapp. 1/5.000)

Tav. n. 3 - Modalità d'intervento (Rapp. 1/10.000)

- Tavole di analisi:

- Tav. A) - Analisi delle caratteristiche morfologiche e idrogeologiche del territorio comunale
Mappa dei vincoli (Rapp. 1/10.000)
- Tav. B) - Analisi della struttura insediativa
(Rapp. 1/10.000)
- Tav. C) - Analisi urbana e territoriale. Zone Territoriali omogenee (Rapp. 1/10.000)
- Tav. C₁) - Analisi urbana e territoriale. Zone territoriali omogenee (uso del suolo attuale). Fascia collinare (Rapp. 1/5.000)
- Tav. C₂) - Analisi urbana e territoriale. Zone territoriali omogenee (uso del suolo attuale). Fascia costiera (Rapp. 1/5.000)
- Tav. D) - Analisi urbanistico-edilizia (intero territorio comunale) (Rapp. 1/10.000)
- Tav. D₁) - Analisi urbanistico-edilizia: Vibo Centro
Rapp. 1/2.000)
- Tav. D₂) - Analisi urbanistico-edilizia: Vibo Marina
Porto Salvo (Rapp. 1/2.000)

Art. 2 - Applicazione della Variante

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge 28 gennaio 1977, n. 10, 28 febbraio 1985 n. 47, la disciplina urbanistico-edilizia della Variante si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione. Gli immobili che alla data di adozione della Variante siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguate alle presenti norme.



Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dalla Variante e dai relativi programmi pluriennali d'attuazione (P.P.A.), partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione ad autorizzazione, a seconda dei casi, come previsto nel Regolamento Edilizio (R.E.), e N.T.A. da parte del sindaco.

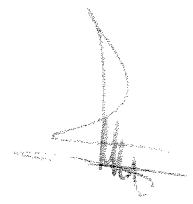
Le sole previsioni della Variante e/o dei relativi P.P.A. (v. successivo art. 8) non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 4, comma 3).

Capo II: Indici urbanistici ed edilizi

Art. 4 - Indici urbanistici

1) S_t - Superficie territoriale

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale la Variante si attua a mezzo di intervento preventivo (v. titolo II, art. 9); ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria (queste ultime, di norma, indicate nelle planimetrie; quando non indicate spressamente, come nel caso delle zone d'espansione residenziale, valgono le previsioni parametriche di zona). Ai fini delle valutazioni parametriche la S_t di ogni zona è misurata al netto: a) delle aree per la viabilità attrezzato-territoriale e della viabilità canalizzata urbana indicata nella Variante; b) delle eventuali superfici bagnate (mare, alvei di torrenti) non demaniali; c) delle aree che per motivi naturali (orografici, geomorfologici, idrologici, igienici, ambientali, etc.) non sono utilizzabili ai fini edilizi; d) delle aree soggette a vincolo (archeologico, paesistico, aeronautico,



militare, forestale, idrogeologico, etc.) a norma di legge; e) delle aree che per destinazione della Variante sono, comunque, sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico.

2) S_f = Superficie fondiaria

Area a destinazione omogenea sulla quale la Variante si attua a mezzo di intervento diretto (v. titolo II, art. 10), successivo o meno all'intervento preventivo; ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La S_f è misurata al netto delle zone destinate a viabilità (ed a urbanizzazioni secondarie) ed a quelle eventualmente esistenti o che saranno previste internamente alla area, destinate al pubblico transito.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

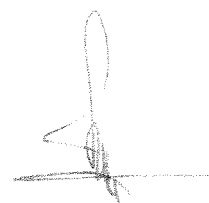
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale.

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;



- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, etc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

5) U_t = Indice di utilizzazione territoriale

La massima superficie lorda S_l (v. titolo I, art. 5), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t .

6) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie lorda S_l espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie fondiaria S_f .

7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t .

8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria S_f .

9) Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si

applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno allo intervento preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie lorda e il volume.

Art. 5 - Indici edilizi

1) S_1 = Superficie lorda

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, cavedi, etc.).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi: i porticati pubblici e privati (i piani pilotis non superiori al 30% della S_c se esterni alla stessa S_c), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso che non emergano rispetto al piano del terreno più di 90 cm, misurati all'estradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Negli edifici esistenti alla data di adozione della Variante sono anche esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni abusive, le aggiunte successive anche realizzate abusivamente.

2) S_c = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le

superfici lorde dell'edificio.

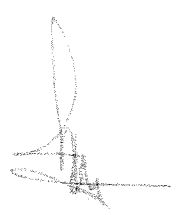
3) $Q =$ Rapporto di copertura (S_c / S_f)

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) $H =$ Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata sulla fronte più alta, a partire dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio se più bassa), fino alla linea di copertura (definita all'estradosso dal solaio di copertura del vano abitabile più alto). Per gli edifici coperti a tetto, la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto; in caso di tetti con andamento spezzato, del tipo a "mansarda", ad esempio, si considera l'altezza media della struttura di copertura, sempre misurata all'estradosso. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

In ogni caso, l'altezza massima dei nuovi edifici non deve contrastare con quanto fissato dal D.M. 3 marzo 1975, in applicazione della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, punti C.2 - Altezza massima dei nuovi edifici e C.3 - Limitazioni delle altezze in funzione della larghezza stradale, nonché con le norme del R.E.C.



5) V = Volume del fabbricato

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base agli indici di fabbricabilità (I_t / I_f) ammessi.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o costruende sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinate a residenze, uffici od attività produttive;
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

E' pari alla somma dei prodotti delle singole superfici lorde S_1 dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile.

Sono esclusi dal calcolo, ai fini del rispetto degli indici urbanistici ammessi, i volumi tecnici nella misura non eccedente il 3% del volume totale autorizzato.

E' escluso dal computo, ai fini del rispetto degli indici urbanistici anche il vano scala e ascensore.

Art. 6 - Distanze e altezze

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone degli insediamenti storici (v. titolo III, art. 36), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La

suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5.00.

Tale minimo può ridursi a ml. 0.00 o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della Variante, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00.

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

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

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e 15.00;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente

all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo art. nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5.00, a esclusione delle costruzioni industriali esterne all'agglomerato industriale, che osservano una distanza minima di ml. 20.00;

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza dal confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Le distanze dei confini si misurano: dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1.00.

In ogni caso la distanza minima tra fabbricati non deve contrastare con quanto fissato dal D.M. 3 marzo 1975, già richiamato all'art. 5, paragrafo 4).

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dal titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2.70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2.40.

TITOLO II: ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Capo I: Strumenti di attuazione

Art. 7 - Modalità di attuazione della Variante

La Variante al P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi od anche piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.), d'iniziativa pubblica ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni della Variante indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 8 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

E' il principale strumento per l'attuazione della Variante al P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio comunale.

Il Programma pluriennale d'attuazione (P.P.A.) della Variante al P.R.G. ha durata quinquennale; la sua redazione deve rispettare nei contenuti e nelle procedure quanto previsto dalla legge regionale 31 dicembre 1979, n. 15 recante norme per l'attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 9 - Intervento preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle norme o dal programma pluriennale d'attuazione e richiedenti una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra la Variante e il progetto diretto.



L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. 11, 12, 13 e 14.

I piani d'intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) P.P.E. (Piani particolareggiati d'esecuzione), di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) P.E.E.P. (Piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare), di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) P.I.P. (Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi), di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- d) i piani di intervento preventivo di iniziativa comunale o privata sono: d) il piano di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 10 L. 765/67.

Art. 10 - Intervento diretto

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

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione od autorizzazione che riguardano tutte le opere che comportano costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali:

opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno; cave; depositi di rottame; parcheggi per roulotte e simili; camping; sistemazioni a verde e interventi



sulle alberature di alto fusto e da frutto eccettuati i lavori di potazione, innesto, manutenzione e le piantagioni o colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali.

Le opere da realizzare all'interno delle abitazioni, come sveltimento, pavimenti, spicconatura, intonaci, pitturazione, rifacimento impianto idrico, elettrico etc. non sono soggette ad autorizzazione, ma il titolare contestualmente all'inizio dei lavori presenterà al Sindaco relazione di asseveramento redatta con le modalità di cui all'art. 26 L. 47/85 in duplice copia e corredata istanza in bollo.

Non sono soggette a concessione o autorizzazione:

- a) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- b) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, etc., semprechè non comportino opere murarie, scavi e rinterri;
- c) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni semprechè non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.

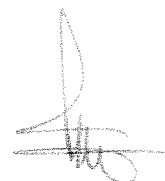
L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Capo II: Modalità dell'intervento preventivo

Art. 11 - Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.)

I piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati al P.P.E. e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e intorno al



perimetro dell'intervento;

- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni della Variante;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area se previsto dal programma d'attuazione;
- e) la quota parte degli oneri d'urbanizzazione afferenti alle unità d'intervento;
- f) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E., per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri d'urbanizzazione.

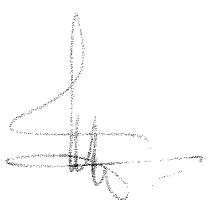
Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e di una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

Art. 12 - Altri piani particolareggiati comunali

Gli altri piani particolareggiati d'iniziativa comunale, di cui all'art. 9, comma b), c) delle precedenti norme, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. al precedente art. 11, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 13 - Piani di lottizzazione convenzionata e di comparto

Nelle zone in cui la Variante prevede l'intervento preventivo e che



non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del programma d'attuazione, la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) e di comparto edificatorio (P.C.E.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle planimetrie della Variante o dal programma di attuazione, quando tale indicazione non sia contenuta nelle planimetrie stesse.

Il P.L.C. e il P.C.E. devono indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C. o dal P.C.E.;
- b) il riferimento alle previsioni del programma d'attuazione della Variante, in relazione alle aree interessate dal P.L.C. o dal P.C.E.;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto, almeno nel rapporto 1:500, della zona interessata, con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle eventuali presenze naturalistiche, ambientali e storico-culturali;
- e) le aree e le opere relative all'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 4, comma 3) e 4) delle presenti norme;
- f) la progettazione di massimam delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni

della Variante;

- h) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno nel rapporto 1:500;
 - i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
 - l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
 - m) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - n) l'impegno a osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C.
- Del P.L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo art. 14.

Art. 14 - Convenzioni nei Piani di lottizzazione convenzionata

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

- a) ^{*l'impegno alla esecuzione diretta e*} ~~la~~ cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione diretta della esecuzione diretta di tale opera, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai comma precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- c) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- d) l'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le aree dovuta al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;

- e) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità dal P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- f) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte realizzata, fermi restando acquisite al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;
- g) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova concessione comunale;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- i) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, comma 1 e 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Capo III: Modalità dell'intervento diretto

Art. 15 - Concessione a edificare

Nella zona dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme. In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 11, comma g), richiamate dall'art. 13, nonché delle convenzioni di cui all'art. 14, delle presenti norme.

Presupposti per il rilascio della concessione a edificare sono:

- 1) l'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal programma pluriennale di attuazione, salvo che si tratti di:
 - a) interventi di straordinaria manutenzione;
 - b) opere di restauro e risanamento conservativo, come definite dalla legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - c) ampliamenti in misura non superiore al 20% dell'edificio delle unità produttive esistenti, purchè la S_1 ricavata non superi i 50 mq.;
 - d) opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
 - e) opere di arredo urbano, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati; muri di sostegno, cave; depositi di rottame; parcheggi per roulotte e simili; camping; sistemazioni a verde e interventi nelle alberature d'alto fusto; apertura e modifica di accessi

stradali;

- 2) l'esecutività del piano d'intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dalla Variante alla preventiva approvazione di esso;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o comunque la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione. Non è richiesta convenzione o atto d'obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione straordinaria; opere di arredo urbano; recinzione e muri di sostegno; ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamigliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali e igieniche, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito d'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; opere da realizzare in attuazione di norme e provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La concessione a edificare è subordinata all'assunzione-mediante convenzione o atto d'obbligo - dell'impegno da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dall'art. 22 seguente;



c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Le presenti norme di attuazione per le singole zone (artt. dal 36 al 44) specificano i casi in cui uno o più degli impegni sopra citati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli artt. 9 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La concessione, salva diversa deroga prevista dalla legge o dalla Variante, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera. La concessione è gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

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

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'amministrazione.

La concessione può essere annullata dal sindaco nei casi previsti dalla vigente legislazione per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle stesse leggi urbanistiche e del R.E.C.

Art. 16 - Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa di cui agli artt. 36, 37, 38 e 39, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto dalle presenti norme, il concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge

28 gennaio 1977 n. 10 al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese d'urbanizzazione.

Art. 17 - Termini di decadenza della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

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

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione lavori solo quando:

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

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

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

Art. 18 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da

qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non con termini, a eccezione delle zone agricole.

Art. 19 - Trascrizione in mappa

Presso l'R.U.C. è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti nel rapporto 1:2000 distinte per isolato urbanistico edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate. Ogni progetto tendente a ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi degli isolati saranno forniti a pagamento dall'R.U.C.

Art. 20 - Licenza d'uso

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

la licenza d'abitabilità e/o la licenza di agibilità che concernono le unità immobiliari di cui agli artt. successivi delle presenti norme.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati

rispettati gli impegni derivanti dalla concessione a edificare. La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o nella concessione; sostanzialmente difformi dalla licenza edilizia o dalla concessione.

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 22 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265. La licenza di uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a risanare cause d'insalubrità.

Il sindaco, entro 90 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il sindaco notificherà entro successivi 60 giorni diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso. La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i supposti prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.



Capo IV: Urbanizzazioni

Art. 21 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4, comma 3) e 4).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

Art. 22 - Corrispettivo delle concessioni

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata rispettivamente ai sensi degli artt. 5, 6, 9 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli oneri d'urbanizzazione primaria saranno eventualmente soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale. Nel caso dei piani particolareggiati di cui agli artt. 11 e 12, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona. Per i piani di lottizzazione convenzionata che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento o



l'ammodernamento delle opere relative.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole zone. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito dagli artt. precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite dalla proprietà.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è applicata giusta delibera del Consiglio comunale, n. 39 del 29.4.78.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con decreto del Ministro dei lavori pubblici e dalla Regione Calabria, come previsto dall'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalità stabilite con delibera c.c. n. 58 del 12.5.1980.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

- gli oneri d'urbanizzazione al momento del rilascio della concessione, salvo le modalità di cui al comma 2 e 3 del presente articolo;
- la quota commisurata al costo di costruzione con le modalità e le garanzie stabilite dal G.M. con specifica deliberazione n. 139 del 4.10.82.

Capo V: Norme generali e speciali

Art. 23 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani d'intervento preventivo

e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei P.L.C., nonchè nelle convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti norme: la variazione delle destinazioni d'uso comporta una vera e propria nuova variante.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Art. 24 Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al

mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 25 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

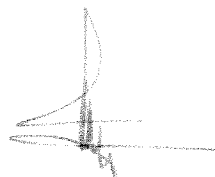
I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5.00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificati.

In tutti i progetti per concessione sarà infatti incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante e più decedute) nuovi alberi di alto fusto



nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze caratteristiche costituenti il manto vegetale tipico locale, la cui scelta viene consigliata dal C.U.C. comunale all'atto del rilascio della concessione.

Nella messa a dimora della nuova alberatura si dovrà cercare, il più possibile, di formare gruppi alberati in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

E' rigorosamente vietato il taglio dei boschi, se non per comprovati motivi ecologici.

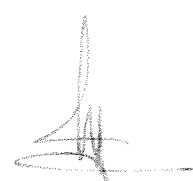
In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria nel rapporto non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

Art. 26 - Aree di parcheggio e autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dalla Variante attraverso le planimetrie, come previsto all'art. 32 comma 6) delle presenti norme;
- b) nelle zone per la viabilità, come previsto all'art. 35 delle presenti norme, anche non indicati espressamente dalle



planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai comma a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie: quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Nei parcheggi e autorimesse di cui ai comma a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante, destinando a essi una superficie non superiore a 1/50 di quella del parcheggio e garantendo comunque la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità.

La realizzazione dei nuovi distributori sarà utilizzata prioritariamente per eliminare i detti distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extraurbano.

Una quota di almeno il 30% della superficie destinata a parcheggi e autorimesse, in base ai parametri previsti dalle presenti norme, sarà destinata a parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria, in contatto diretto con la rete viaria, nel caso che la stessa superficie fondiaria non sia inferiore a mq. 1.500. Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio: eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato, per non oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione della autorimessa, non sottostante l'edificio. Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:



- a) edifici pubblici = $1/8 S_1$
- B) edifici amministrativi e commerciali = $2/3 S_1$
- c) edifici per lo svago, come teatri, cinema, ristorante, ecc. = $2/3 S_1$
- d) edifici per alberghi, pensioni = $1/2 S_1$
- e) edifici residenziali e artigianali = $1/3 S_1$

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi e autorimesse.

Art. 27 - Inquinamento

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti dell'aria, dell'acqua o del suolo nonché acustici.

Art. 28 - Cave

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla presente Variante generale al P.R.G.

La proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrente a scadenza della concessione. L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il contributo afferente a questa concessione dovrà essere

corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra, soltanto nelle zone agricole normali, di cui all'art. 45 punto 2 delle presenti norme.

TITOLO III: PREVISIONI DELLA VARIANTE

Capo I: Divisione in zone

Art. 29 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in zone, nel cui ambito è programmata l'attuazione della Variante, con carattere generale o specificamente urbanistico.

Art. 30 - Divisione in zone a carattere generale

Ai fini della partecipazione democratica alla vita dell'amministrazione comunale il territorio è suddiviso in quartieri e circoscrizioni.

Art. 31 - Divisione in zone a carattere urbanistico

Ai fini urbanistici ed ambientali generali il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole nn. 2, 2₁, 2₂, 2₃, 2₄ e 2₅.

In queste zone si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale:
 - a) zone per servizi pubblici di quartiere
 - b) zone per servizi di interesse generale
 - c) zone per la viabilità e le ferrovie
- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale
 - a) zone degli insediamenti storici
 - b) zone residenziali da ristrutturare
 - c) zone residenziali esistenti di completamento
 - d) zone residenziali di espansione
- 3) Zone produttive

- a) zone industriali esistenti e di completamento
- b) zone artigianali
- c) zone per attrezzature tecniche e distributive
- d) zone per attrezzature terziarie e dei trasporti
- e) zone agricole

Capo II: Zone pubbliche e di interesse generale

Art. 32 - Zone per servizi pubblici di quartiere

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale e attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 25 delle presenti norme.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

1) Zone per l'istruzione N, M, E, O.

sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiari $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 10,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/4 \text{ mq/mq}$ S_1

2) Zone per attrezzature civili di interesse comune, AC

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature destinate ad

attività gestite non direttamente dal Comune come di seguito specificate.

Per le attrezzature ricreative ed eventualmente per quelle commerciali al minuto (bar, rivendite di tabacchi, giornali e riviste, ecc.) é ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni inferiore a 20, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio e un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 10,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/2 \text{ mq/mq } S_u$

3) Zone per attrezzature religiose di interesse comune, AR

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 16,00 \text{ ml}$, ad esclusione dei campanili
- c) parcheggi = $1/4 \text{ mq/mq } S_1$

4) Zone a verde naturale e attrezzato, VA

Sono destinate a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni in precario a uso di bar.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,01 M_q / M_q$

b) parcheggi = $1/20 \text{ mq/mq } S_f$

5) Zone a verde sportivo, VS

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- per gli impianti coperti, $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

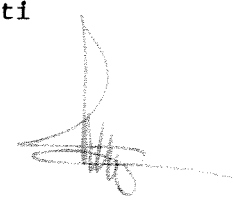
- per gli impianti scoperti, $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b) parcheggi = $1/10 \text{ mq } S_f$

6) Zone per parcheggi pubblici, P

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, a esclusione dei parcheggi multipiano per i quali é ammessa la concessione a cooperative, enti privati: in questo caso il concessionario costruisce l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non inferiore a 20: garantisce durante questo periodo il controllo pubblico del servizio. Scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificiodell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti



del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista all'art. 25 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

Art. 33. Zone per servizi di interesse generale

Sono suddivise in: zone per attrezzature civili e religiose di interesse urbano, zone per l'istruzione medio-superiore, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, zone per attrezzature militari e l'ordine pubblico, zone cimiteriali e zone sportive.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 25 delle presenti norme e nella misura possibile.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione delle zone sportive per le quali é obbligatorio il piano preventivo d'iniziativa pubblica.

1) Zone per attrezzature civili di interesse urbano, AM

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature destinate ad attività gestite non direttamente dal Comune come di seguito specificato. Per le attrezzature ricreative ed eventualmente per quelle commerciali é ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie, a cooperative, enti o privati che, costruendo

l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $2/3 \text{ mq/mq } S_1$

2) Zone per attrezzature religiose e di interesse urbano, AG

Sono destinate a ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/4 \text{ mq/mq } S_1$

3) Zone per l'istruzione medio-superiore, AS

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/6 \text{ mq/mq } S_1$

4) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, AH

Sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $H = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/2 \text{ mq/mq}$ S_1

5) Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, AI
Sono quelle destinate dal Piano regolatore territoriale (P.R.T.) del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia a tale scopo ricadenti all'interno dell'"agglomerato industriale".

6) Zone per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico, AP

Sono destinate alle attrezzature militari, dei carabinieri, della pubblica sicurezza, della guardia di finanza, dei vigili del fuoco e alle attrezzature carcerarie.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima, $N = 16,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = $1/5 \text{ mq/mq}$ S_1

7) Zone cimiteriali, AT

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole della Variante, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà

della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti all'art. 25 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alla sepoltura, ai servizi relativi e alla viabilità. Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) parcheggi = $1/10 \text{ mq/mq } S_f$.

8) Zone sportive, AS_p

Sono destinate alle attrezzature sportive, anche agonistiche, di rilievo comprensoriale (centri di preparazione atletica, ippodromo, ecc.).

Le attrezzature fisse necessarie allo svolgimento di queste attività debbono essere inserite nel verde che deve occupare almeno il 40% dell'intera superficie.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- per gli impianti coperti, $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

- per gli impianti scoperti, $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

b) parcheggi = $1/10 \text{ mq/mq } S_f$.

Art. 34 - Zone per la viabilità e le ferrovie

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico).

In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni.

Sono suddivise in: zone per la viabilità e zone ferroviarie.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

1) Zone per la viabilità, VV

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova

costruzione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi di gomma.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona della quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole della Variante ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variazione alla Variante.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici e per i pedoni - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semaforo, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizi e rifornimento carburante, nel rispetto delle successive norme sugli accessi, con una superficie utile di $1/200 \text{ mq/mq } S_f$ della superficie destinata al parcheggio.

Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli edifici e degli impianti è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal

progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali e i relativi nodi sono così suddivisi:

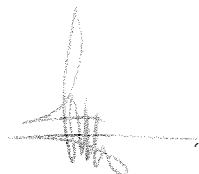
a) viabilità attrezzata territoriale, con funzione nazionale e regionale. All'interno del sistema urbano è accessibile solo attraverso i nodi attrezzati indicati nelle tavole della Variante: fuori dal sistema urbano è accessibile attraverso eventuali nuovi accessi canalizzati distanti almeno 500 ml. fra loro e dagli accessi previsti dalla Variante.

Gli accessi esistenti che non rispondono a queste condizioni, saranno progressivamente chiusi con la realizzazione di soluzioni alternative opportunamente convenzionate fra il Comune e gli interessati.

Fuori dal sistema urbano, le distanze da osservarsi nella edificazione, misurate a partire dal ciglio della strada, sono quelle previste per la categoria B) nel decreto interministeriale del 1 aprile 1968, pari a ml. 40.00.

b) Viabilità canalizzata urbana, con funzione strategica per la città. E' accessibile solo attraverso i nodi canalizzati o semaforizzati indicati nelle tavole della Variante e attraverso normali immissioni con l'obbligo di precedenza e, di massima, divieto di svolta a sinistra.

L'adeguamento a questi svincoli sarà curato insieme alla riduzione degli accessi, con la realizzazione progressiva di soluzioni



alternative attraverso la disciplina comunale del traffico.

c) Viabilità primaria, con funzione di raccordo principale fra la viabilità attrezzata e canalizzata e la viabilità di distribuzione. E' accessibile attraverso normali immissioni, semaforizzate o meno, con l'obbligo di precedenza.

Fuori dal sistema urbano, le distanze da osservarsi nella edificazione, misurate a partire dal ciglio della strada, sono quelle previste per la categoria D) nel decreto interministeriale del 1 aprile 1968, pari a ml. 20.

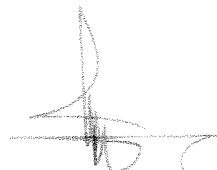
d) Viabilità di distribuzione, con funzione capillare nel tessuto urbano ed extraurbano. E' accessibile attraverso normali immissioni. La nuova viabilità di distribuzione dovrà curare particolarmente la fluidità del traffico meccanico, agevolare lo stationamento, disimpegnare il movimento pedonale da quello meccanico.

d) Viabilità preferenziale, con funzione di agevolare la circolazione dei mezzi pubblici nel traffico urbano. Sarà progressivamente ampliata all'interno della rete stradale esistente e di nuova realizzazione, attraverso la disciplina comunale del traffico.

f) Viabilità pedonale, con funzione di recupero della dimensione umana nella città e nello spazio rurale. Sarà progressivamente ampliata in modo particolare nel centro storico, in base alle apposite indicazioni della Variante e attraverso la disciplina comunale del traffico.

Nelle aree di nuovo insediamento e nelle zone di interesse naturale, la viabilità pedonale sarà prevista esplicitamente attraverso i progetti per l'intervento urbanistico preventivo.

2) Zone ferroviarie, PF



Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

La distanza da osservarsi nella costruzione, ricostruzione e ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie è quella fissata all'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 pari a 30 ml da misurarsi dal limite della zona da occupazione della più vicina rotaia, salvo proroghe previste dalla stessa legge.

Capo III: Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

Art. 35 - Zone degli insediamenti storici, RS

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere archeologico, storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Queste zone, come indicato nelle tavole di Variante, sono:

- Insediamenti archeologici affioranti: come indicati dalla Soprintendenza e riportati nelle planimetrie della Variante, sottoforma di vincoli diretti, imposti ai sensi dell'art. 1 della legge 1 giugno 1939 n. 1089, ed indiretti, imposti ai sensi dell'art. 21 della predetta legge.
- Centro storico, comprendente le zone meridionali a valle del castello normanno-svevo, come indicato nelle tav. n. 2, 2₁ e 3.
- Ville, case padronali ed edilizia rurale con prevalente valore ambientale, come indicato nelle tav. n. 2, 2₂ e 3.

Nelle zone degli insediamenti storici (con esclusione degli insediamenti archeologici delimitati come sopra) sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;

- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- nonchè, limitatamente al mantenimento della superficie utile alla data di adozione della Variante, in caso di restauro, risanamento o ricostruzione;
- f) artigianato di servizio, con assoluta esclusione di lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente; qualora la superficie utile esistente in un intero isolato sia inferiore ai 200 mq., è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
 - g) attrezzature a carattere religioso;
 - h) commercio al dettaglio;
 - i) teatri e cinematografici;
 - l) uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie utile comunque non superiore al 15% di quella totale dell'intero edificio;
 - m) alberghi e pensioni;
 - n) garages d'uso pubblico.

Nelle zone degli insediamenti storici la Variante si attua per intervento preventivo nel solo centro storico.

Gli interventi ammessi, ai sensi dell'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 7 del decreto legge 23.1.1982 n. 9 convertito nella legge 25.3.1982, n. 94, sono:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;
- 2) interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- 4) interventi di ristrutturazione edilizia;
- 5) interventi di ristrutturazione urbanistica.



Il piano particolareggiato, inoltre, preciserà la destinazione delle aree inedificate di cui la Variante conferma la inedificabilità. Le destinazioni ammissibili sono quelle a verde per giardini, parchi e orti o a spazi di uso pubblico attrezzati.

In tutte le altre zone di insediamento storico sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere ammessi solo in caso di comprovata ed urgente necessità.

Nelle zone degli insediamenti storici è stabilito l'obbligo di riapertura degli antichi passaggi comuni anche su spazi privati, in modo particolare quando tali passaggi si rendono necessari per il raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o di interesse generale.

La realizzazione di autorimesse private, a uso esclusivo dei residenti nel fabbricato, è consentita nelle aree sottostanti l'edificio soltanto nelle unità catastali appartenenti alla categoria 4), mentre nelle unità catastali appartenenti alla categoria 5) è consentita soltanto nelle aree sottostanti gli spazi aperti connessi all'edificio, ove raggiungibili senza nuocere al valore ambientale dello stesso.

Nelle unità catastali appartenenti alle altre categorie, è vietata la costruzione di nuove autorimesse private e quelle esistenti saranno rimosse o modificate con il ripristino dei valori ambientali.

Nelle zone degli insediamenti storici per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci,

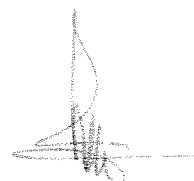
rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo - almeno nella parte esterna degli edifici - di ripristinare eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, ecc., e di fare uso di materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature e le coperture.

Per tutti i progetti di restauro si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale, che alla parte statica e igienica, quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere nel rapporto 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici in scala 1:20.

La mancanza di tali elaborati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del sindaco. Nelle zone degli insediamenti archeologici sono consentite solo attività e trasformazioni coerenti con la natura delle stesse, finalizzata alla scoperta ed al mantenimento dei reperti archeologici, nonché alla conoscenza degli stessi da parte di studiosi, di studenti, ecc.

Negli spazi di pertinenza dei reperti e non interessati da opere di scavo è consentito solo quanto previsto all'art. 32, punto 4). Zona a verde naturale ed attrezzato, VA, cui sono assimilate le zone degli insediamenti archeologici.



Art. 36 - Zone residenziali di ristrutturazione, RR

Sono quelle che non avendo valori storico-ambientali da conservare, presentano l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Detto intervento deve essere operato contestualmente per tutte le unità catastali che formano l'isolato e/o più isolati, come verrà indicato dal piano d'intervento preventivo.

La concessione edilizia è subordinata all'intervento preventivo di iniziativa pubblica e/o privata; in questo ultimo caso anche a mezzo di comparto edificatorio. Nel qual caso la delimitazione di ogni singolo comparto dovrà essere fatta d'accordo tra Amministrazione comunale e privati, in modo tale che non vengano pregiudicate le possibilità di raggiungere per l'intera zona gli indici ed i parametri d'utilizzazione previsti per essa.

Gli interventi possono riguardare sia l'ammodernamento integrale che la demolizione e ricostruzione.

Non sono subordinate all'intervento preventivo le modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni igienico-sanitarie e nel cui caso la concessione relativa è gratuita.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile no superiore all'esistente; qualora la superficie utile sia inferiore ai 200 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore.

Si applicano i seguenti indici e parametri:



a) indice di utilizzazione territoriale

- nelle nuove costruzioni

U_t = pari a quello risultante dal rapporto fra superficie utile esistente S_1 e superficie territoriale S_t , con un massimo di $U_t = 8 + 6.000 \text{ mq/ha}$;

- nelle costruzioni ammodernate

U_t = pari a quello risultante dal rapporto fra superficie utile esistente S_u e superficie territoriale S_t , dedotte tutte le superfetazioni e sovrastrutture aggiunte posteriormente alla costruzione del fabbricato;

b) indice di fabbricabilità territoriale

- nelle nuove costruzioni

$I_t = 24.000 \text{ mc/ha}$;

c) altezza massima, $H = 16 \text{ ml}$

d) parcheggi e autorimesse = $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$ di cui nelle nuove costruzioni, il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini degli edifici;

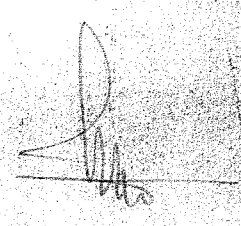
e) aree con verde di vicinato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 25 = $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$

f) oneri di urbanizzazione primaria eventualmente assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la ricostruzione delle opere relative, in base a quanto previsto dal piano per l'intervento preventivo e confermato dalla convenzione;

g) oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale;

h) contributo commisurato al costo di costruzione, determinato nella convenzione in base al progetto presentato.

Art. 37 - Zone residenziali esistenti e di completamento, RC



Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- nonchè limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione della Variante, in caso di ricostruzione o trasformazione;
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a 200 mq.; qualora la superficie utile esistente in un intero isolato sia inferiore a 200 mq. è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio;
- m) alberghi e pensioni;
- n) garages di uso pubblico.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

In queste zone il P.P.A. potrà vincolare comparti di ristrutturazione da sottoporre a intervento preventivo a carattere pubblico o privato.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria,

U_f = pari a quello risultante dal rapporto tra la superficie utile eventualmente esistente S_1 e la superficie fondiaria S_f , con un massimo di

- nelle zone dense, R_{cd} , $U_f = 0,80$ mq/mq

- nelle zone rade, R_{cr} , $U_f = 0,50$ mq/mq

b) indice di fabbricabilità fondiaria,

- nelle zone dense, R_{cd} , $I_f = 2,40$ mc/mq

- nelle zone rade, R_{cr} , $I_f = 1,50$ mc/mq;

c) altezza massima,

- nelle zone dense (R_{cd}), $H = 16,00$ ml

- nelle zone rade (R_{cr}), $H = 13,00$ ml;

d) parcheggi e autorimesse = 1 mq/3 mq di S_1 di cui il 50% in parcheggio di uso pubblico ai margini di ciascun edificio nel caso di lotti con superficie non inferiore a 1500 mq;

e) aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 25, incrementando del 50% la quota di alberature e arbusti = 1 mq/3 mq S_1

f) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con l'eventuale ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali in base a quanto previsto dalla convenzione o dall'atto d'obbligo;

g) oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del consiglio comunale;

h) contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Art. 38 - Zone residenziali di espansione, RE

Sono le zone a prevalenza residenziali di nuovo insediamento.



In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) commercio al dettaglio (limitatamente al 2% della superficie utile complessiva dell'intervento e soltanto se tale superficie è pari o superiore a 5.000 mq.);
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) teatri e cinematografi;
- g) uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 20% degli edifici;
- h) alberghi, pensioni ed altre attrezzature ricettive per il turismo.

In queste zone la Variante si attua per intervento preventivo; la relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Sono suddivise in zone residenziali di espansione dense (R_{ed}), zone residenziali di espansione rade (R_{er}), e zone residenziali di espansione molto rade (R_{er1}).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale
 - nelle aree dense, R_{ed} , $U_t = 5.000$ mq/ha
 - nelle aree rade, R_{er} , $U_t = 4.000$ mq/ha
 - nelle aree molto rade, R_{er1} , $U_t = 3.000$ mq/ha
 - nelle aree d'espansione turistica, R_{et} , $U_t = 3.000$ mq/ha
- b) indice d'utilizzazione fondiaria massima, $U_f = 0,80$ mq/mq
- c) indice di fabbricabilità territoriale
 - nelle aree dense, R_{ed} , $I_f = 15.000$ mq/ha

- nelle aree rade, R_{er} , $I_f = 8.000$ mq/ha
- nelle aree molto rade, R_{er1} , $I_f = 4.000$ mq/ha
- nelle aree d'espansione turistica, esistenti e nuove, R_{et} , $I_f = 4.000$ mc/ha

d) altezza massima

- nelle aree dense, R_{ed} , $H = 16,00$ ml
- nelle aree rade, R_{er} , $H = 13,00$ ml
- nelle aree molto rade, R_{er1} , $H = 7,50$ ml
- nelle aree d'espansione turistica, R_{et} , $H = 7,00$ ml

e) parcheggi e autorimesse = $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$ di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio nel caso di lotti non inferiori a 1.500 mq. ;

f) superficie coperta, S_c , di ciascun edificio, al piano terreno sarà destinata a portico e attrezzature per la sosta e lo svago dei residenti, nella misura minima del 5%;

g) aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 25, raddoppiando la quota di alberature e di arbusti = $2 \text{ mq}/5 \text{ mq } S_u$;

h) oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione, ovvero col rimborso delle spese sostenute dal Comune, come previsto all'art. 22 delle presenti norme;

i) oneri di urbanizzazione secondaria, come definito dalla specifica deliberazione del consiglio comunale;

l) contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

Nelle zone residenziali turistiche la superficie minima di intervento non può essere inferiore a 20.000 mq.

All'interno delle zone residenziali turistiche vanno previste zone pubbliche e di interesse generale di cui all'art. 32 delle presenti norme, come di seguito specificato e nelle proporzioni seguenti in rapporto alla capacità ricettiva, stimata secondo il numero dei posti letto e della cubatura realizzabile, considerando in 60 mc. la quota pro-capite.

Zone per attrezzature civili d'interesse comune, Ac (pronto soccorso, posto telefonico pubblico, ecc.) = 1 mq per posto letto;

Zone a verde naturale attrezzato, VA = 5 mq per posto letto;

Zona a verde sportivo, VS = 3 mq. per posto letto;

Parcheggi = $1/10 \text{ mq/mq } S_f$, comunque non inferiore al rapporto di 1 posto macchina ogni 3 posti letto.

Il 50% dei parcheggi devono essere coperti permanentemente.

Sono escluse le case-albergo che non contemperino al principio della gestione di tipo alberghiero.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e il contributo commisurato al costo di costruzione, valgono le norme generali relative alle zone di espansione residenziale.

Capo IV: Zone produttive

Art. 39 - Zone industriali esistenti e di completamento, IC

Sono quelle indicate come "agglomerato industriale" dal P.R.T. del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia.

Art. 40 - Zone artigianali esistenti e di completamento, AC

Sono le zone artigianali esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

a) impianti artigianali;

- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti artigianali;
 - c) depositi e magazzini;
 - d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie massima di 200 mq S_u , a uso del custode o del titolare dell'azienda.
- In queste zone la Variante si attua per intervento diretto; la relativa concessione é subordinata alla stipula di un atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq/mq
- b) altezza massima, $H = 10,00$ ml ad esclusione dei volumi tecnici
- c) indice di edificabilità fondiaria, $I_f = 2,40$ mc/mq
- d) parcheggi (ed eventuali autorimesse) = 1 mq/3 mq S_1 di cui il 30% in parcheggio di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria S_f , per le sole nuove costruzioni, escludendo sopralzi ed ampliamenti;
- e) oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- f) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 41 - Zone attrezzate artigianali

Sono quelle indicate come agglomerato artigianale del vigente P.R.T. del Nucleo d'industrializzazione di Vibo Valentia.

Art. 42 - Zone per attrezzature terziarie e dei trasporti T.C.

Sono destinate a nuovi insediamenti terziari anche collegati a nuove infrastrutture dei trasporti.

Per nuovi insediamenti terziari si intendono uffici pubblici e privati, sale da esposizione e convegni, attrezzature commerciali, sedi per operatori economici, con tutti i servizi relativi.

Per nuove infrastrutture dei trasporti si intendono le autostazioni dei pullman e le autorimesse di uso pubblico.

In queste zone la Variante si attua - ad eccezione delle zone destinate alle autostazioni ed alle autorimesse di uso pubblico - per intervento preventivo pubblico o privato, in quest'ultimo caso con convenzione obbligatoria.

Il perimetro è direttamente individuato dalle tavole della Variante. La concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 14 delle presenti norme.

In relazione alle infrastrutture dei trasporti queste zone sono suddivise:

1) Zone per attrezzature di trasporto e commerciali.

Il progetto di intervento preventivo, quando obbligatorio, sarà previsto dal P.P.A. in relazione alle scelte della pubblica amministrazione per i trasporti (specie quelli su gomma nel bacino delimitato dalla Regione ai sensi della legge n. 151/1981) e le attività commerciali all'ingrosso ai sensi della legge 11/6/1971, n. 426: le caratteristiche di tale progetto saranno definite dal suddetto programma che preciserà le caratteristiche delle autostazioni e dei depositi dei mezzi, meccanici, delle merci, ecc. Nei nuovi insediamenti terziari si applicano i seguenti indici e parametri estesi a tutta la superficie di zona:

- a) indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 8.000 \text{ mq/ha}$;
- b) altezza massima, $H = 12,00 \text{ ml}$;

- c) parcheggi e autorimesse = $2 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$ di cui il 30% a parcheggio di uso pubblico;
- d) oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune e richiamati dalla convenzione;
- e) oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale;
- f) contributo commisurato al costo di costruzione come definito da specifica deliberazione del Consiglio comunale.

2) Zone per attrezzature terziarie amministrative pubbliche e private TAC

In queste zone il P.P.A. può determinare una quota non superiore al 30% delle volumetrie realizzabili destinata a residenza primaria. Nel quel caso dovrà essere soddisfatta l'esigenza di zone pubbliche e di interesse generale come in precedenza fissato.

Si applicano i seguenti indici e parametri d'utilizzazione:

- a) indice d'utilizzazione territoriale, $U_t = 8.000 \text{ mq/ha}$;
- b) indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 30.000 \text{ mq/ha}$;
- c) altezza massima, $H = 12,00 \text{ ml}$;
- d) parcheggi e autorimesse = $2 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$ di cui il 30% a parcheggio in uso pubblico.

Il progetto d'intervento preventivo sarà previsto dal P.P.A. in relazione alle scelte della pubblica amministrazione per le attività terziarie pubbliche e private, specie per quelle legate al comprensorio competente.

Analogamente al punto 1) precedente, per quanto riguarda gli oneri ed i contributi.

Per quanto riguarda gli insediamenti terziari esistenti, anche

quelli cosiddetti di "terziario del secondario" - cioè a servizio dell'industria, o interni alle aree industriali senza che ne abbiano le caratteristiche in quanto al tipo di lavoro svolto, il progetto d'intervento è diretto.

Sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di parziale ampliamento, purchè non eccedenti il 20% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda gli indici ed i parametri, per quanto qui non specificato, si applicano quelli di cui al presente articolo.

Art. 43 - Zone per attrezzature tecniche e distributive, TD

Sono destinate alle attrezzature tecnologiche (impianti di depurazione, inceneritori, sottostazioni elettriche, stazioni di pompaggio del gas, ecc.) a servizio della popolazione e delle attività produttive.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto; la relativa concessione è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo con i contenuti di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) altezza massima, $H = 12,00 \text{ ml}$, a esclusione dei volumi tecnici;
- c) parcheggi (ed eventuali autorimesse) = $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_1$ di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria S_f ;
- d) gli oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere

relative o con la cessione delle aree eventuali, in base a quanto previsto dall'atto d'obbligo;

e) oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 44 - Zone agricole

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema etnogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

a) abitazioni per i proprietari per diretti manuali coltivatori della terra e per coloro che siano nel possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, così come definito dall'art. 12 della legge n. 153/1975;

b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;

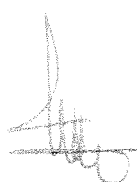
c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;

d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data d'adozione della Variante.

In queste zone la Variante si attua per intervento diretto.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, nonchè dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere



corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda e ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Le zone agricole sono così suddivise:

1) Zone agricole di salvaguardia ambientale, AA

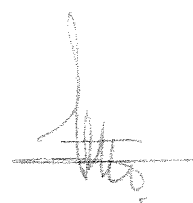
Riguardano le zone agricole dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale (o del prossimo abitato): è imposto quindi il mantenimento di eventuali viali alberati, filari di alberi, gruppi di alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.

Per l'accesso e l'utilizzo delle limitrofe zone a parco naturale o attrezzato, potranno essere individuate nelle zone agricole di salvaguardia ambientale percorsi pedonali o automobilistici da acquisire in base alla legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per le ville, le case padronali di campagna e l'edilizia rurale di valore ambientale, valgono le modalità e le possibilità d'intervento indicate nel precedente art. 25.

In tutti gli altri casi è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco, a parità di superficie utile, da conteggiare per gli indici urbanistici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:



a) indice di utilizzazione fondiaria

- nelle abitazioni, $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$
- nelle attrezzature, U_f come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, comma 3);

b) indice di fabbricabilità fondiaria

- nelle abitazioni, $I_f = 0,03 \text{ mq/mq}$
- nelle attrezzature, I_f come risulta dalla relazione allegata di cui al presente articolo, comma 3).

2) Zone agricole normali, AN

Riguardano le zone agricole senza particolari limitazioni.

Per le ville, le case padronali di campagna e per l'edilizia rurale con valore ambientale, valgono le modalità e le possibilità d'intervento di cui al precedente articolo 35.

In tutti gli altri casi è consentita la demolizione e la ricostruzione in loco, a parità di superficie utile, da conteggiare per gli indici urbanistici.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria

- nelle abitazioni, $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$
- nelle attrezzature, U_f comunque non superiore ad $1/25$ dell'area in proprietà;

b) indice di fabbricabilità fondiaria

- nelle abitazioni, $I_f = 0,05 \text{ mq/mq}$
- nelle attrezzature, I_f come risulta dalla relazione allegata, di cui al presente articolo, comma 3);

c) oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente assolti con la sistemazione del territorio, qualora ne siano alterate le caratteristiche.



TITOLO IV: NORME PARTICOLARI

Capo I: Norme particolari di zona

Art. 45 - Norme particolari e transitorie per alcune parti del territorio comunale

Norme particolari e transitorie per i centri urbani originari delle "frazioni" di Longobardi, Piscopio, Triparni, S. Pietro di Bivona e di Vena Inferiore, Media e Superiore, nonchè del centro urbano di Vibo Marina (porzione compresa fra i due rami ferroviari con destinazione di zona di ristrutturazione) e negli agglomerati urbani sparsi destinati a zona di ristrutturazione di Vena Inferiore in prossimità del cimitero, di Triparni a destra della S.P. per Porto Salvo e della zona Settecanali in località SNAM S.p.A. e lungo la S.S. n. 606 per S. Onofrio.

Nelle località suddette, negli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere rispettate le norme relative alla zona di cui al precedente art. 35 con il mantenimento dei distacchi tra fabbricati e delle altezze degli stessi come risultano prima dell'opera di ristrutturazione.

Negli interventi di costruzione di nuovi edifici o di ricostruzione integrale di quelli esistenti, dovranno essere rispettate le norme relative alla zona di cui al precedente art. 38 con il mantenimento. Nel caso di ristrutturazione, dei distacchi e delle altezze come risultano prima dell'opera.

Art. 46 - Norme particolari sulle altezze nella zona di completamento nella parte bassa di "Cancello Rosso"

Per motivi paesaggistici l'altezza degli edifici ricadenti in questa zona non dovrà essere superiore al 7.00 ml.

Art. 47 - Norme particolari per i camping, i bungalows e gli stabilimenti balneari

Nelle aree utilizzate a camping, anche temporaneamente ed in difformità alle destinazioni di zona della Variante, in questo caso fino alla durata della concessione non ulteriormente rinnovabile, si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Camping

- densità massima ammissibile = 300 persone/ha
 - superficie per ogni tenda = 100 mq (3 persone max per tenda)
 - parcheggi: 1 posto macchina ogni posto tenda, ai quali si debbono aggiungere quelli per il personale addetto (nella misura di 15 mq. ogni addetto) e per i visitatori (nella misura del 5% della superficie complessiva dei parcheggi)
 - edificabilità = $I_f = 1000 \text{ mc/ha}$ (delle costruzioni permanenti)
- Il 40% della superficie deve essere destinata a verde e non utilizzata per le tende.

2) Forme miste (camping + bungalows)

Per quanto riguarda i camping valgono le norme di cui al punto 1 del presente articolo.

Per i bungalows questi non possono superare la proporzione di 10 ogni 100 tende.

La cubatura massima di ogni bungalow non può eccedere i 200 mc., pari a 3 posti letto.

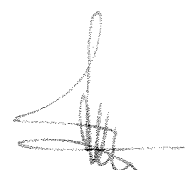
3) Stabilimenti balneari

Dimensionati sullo standard di 15 mq per persona. La densità ammissibile massima è di 600 persone per ha.

I parcheggi debbono essere conseguenti al dimensionamento, comunque non inferiori al rapporto di 1 ogni 3 persone.



E' ammessa la costruzione di attrezzature fisse (ristoro, spogliatoi, servizi igienici, ecc.), purchè a debita distanza dal mare, purchè non superino il valore massimo dell' $I_f = 1000 \text{ mc/ha}$. La realizzazione degli impianti di cui in precedenza è subordinata ad intervento preventivo e deve essere stipulata obbligatoriamente una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed i privati nella quale si stabiliranno la durata dell'utilizzabilità, le caratteristiche degli usi e delle morfologie. Sono dovuti sia gli oneri che i contributi, secondo norme di legge.



TITOLO V: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 48 - Attrezzature commerciali

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata in via transitoria, secondo le indicazioni formulate per le singole zone dalle presenti norme, fino all'approvazione del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla legge 11 giugno 1971, n. 426 eventualmente in variante all'esistente Piano.

Art. 49 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia

La disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del regolamento edilizio, che risulti in contrasto con la Variante, espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di Variante.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con la Variante adottata, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

Art. 50 - Norma finale

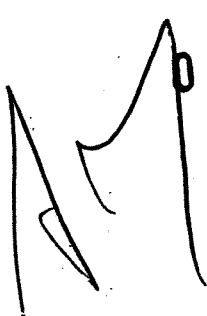
Gli edifici esistenti la cui destinazione é prevalentemente residenziale, si intendono fatti salvi con gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso che gli sono propri, purché compatibili con le destinazioni di zona, per come risulta dalla eventuale L.E. o concessione rilasciata, o concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della L. 28.02.85 n° 47.

Eventuali loro ampliamenti oltre il 20% della volumetria esistente per comprovati motivi igienici o trasformazioni, ad eccezione delle opere di ristrutturazione, che comportino nuove concessioni, potranno effettuarsi soltanto per renderli conformi alle presenti norme.



allegati alla delibera
del Consiglio Comunale
n. 32 del 25-5-98



  01 GIU. 1998 