

COMUNE DI FRAZZANO'

(PROVINCIA DI MESSINA)



PIANO REGOLATORE GENERALE

(art. 2 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni)

Revisione generale in osservanza al voto del CTS giusto D.A. n. 79 /GAB del 06.03.2024

DATA	AGGIORNAMENTO	SCALA	n° TAVOLA 00
------	---------------	-------	------------------------

PROGETTISTI  DOTT. ARCH. SERGIO LA SPINA	GRUPPO DI LAVORO REDAZIONE DEL P.R.G. arch. Sergio La Spina (capogruppo) arch. Fabrizio Ciappina, arch. Giuseppe Fugazzotto, arch. Gaetano Scarcella (collaboratori) V.A.S. arch. Giuseppe Faranna GEOLOGIA dott. Geol. Salvo Puccio STUDIO AGRONOMO FORESTALE dott. For. Antonino La Mantia dott. Agr. Stefano Salvo
---	--

ELABORATO PROGETTUALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VISTI ED APPROVAZIONI

INDICE

CAPITOLO I

PREMESSE E DISPOSIZIONI GENERALI

- Art 1 - Elaborati del P.R.G.
- Art 2 - Finalità delle norme
- Art 3 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.
- Art 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia
- Art 5 - Categorie di intervento edilizio

CAPITOLO II

NORME PROCEDURALI

- Art 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art 7 - Piani Urbanistici Esecutivi
- Art 8 - Contenuti dei Piani Urbanistici Esecutivi
- Art 9 - Lottizzazioni
- Art 10 - Cessioni delle aree delle lottizzazioni
- Art 11 - Convenzioni di lottizzazioni
- Art 12 - Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale
- Art 13 - Studi geotecnici
- Art 14 - Aree appartenenti a diverse zone
- Art 15 - Opere di urbanizzazione
- Art 16 - Oneri concessori e di urbanizzazione
- Art 17 - Intervento edilizio ad attuazione diretta
- Art 18 - Attuazione diretta - Permesso di costruire
- Art 19 - Attuazione diretta - Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Denuncia di Inizio Attività
- Art 20 - Attuazione diretta - Attività edilizia libera (C.I.L. – C.I.L.A.)
- Art 21 - Variazioni della destinazione d'uso degli immobili
- Art 22 - Disciplina dei parcheggi
- Art 23 - Cessione di cubatura, trasferimento di volumetrie, premialità
- Art 24 - Cessione di cubatura - premialità edilizie
- Art 25 - Compensazione urbanistica

CAPITOLO III

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art 26 - Indici - Parametri

Art 27 - Definizione degli indici e dei parametri

CAPITOLO IV

ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art 28 - Divisione in zone omogenee del territorio comunale

Art 29 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone

CAPITOLO V

ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

ZONE "A" DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

Art 30 - Zona A – Definizione e destinazioni d'uso ammesse

Art 31 - Zona A1- Centro storico

Art 32 - Zona A2 - Immobili di interesse storico e/o monumentale e/o ambientale

ZONE "B": SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art 33 - Zona B - Definizione

Art 34 - Zona B_R - Centro urbano esistente - rigenerazione urbana

ZONE "D": PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art 35 - Zona D - Definizione

Art 36 - Zona DR - Insediamenti artigianali esistenti di recupero e completamento

Art 37 - Zona D1 - Insediamenti produttivi e di servizio di nuovo impianto per
l'agricoltura, l'artigianato in genere e attività di commercio connesse.

Art 38 - Zona D2 - Insediamenti produttivi a servizio della zona agricolo-insediativa e del
parco fluviale

ZONE "E" - PRODUTTIVE PRIMARIE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art 39 - Zona E - Definizione e caratteri generali degli interventi

Art 40 - Zona E1 – Aree agricole

Art 41 - Zona E2 - Area di sviluppo a carattere agricolo-turistico-insediativo

Art 42 - Zona E3 – Aree adibite al pascolo

ZONE “SP” SERVIZI PUBBLICI

- Art 43 - Zone «SP»: definizione e caratteri generali degli interventi
- Art 44 - Zona Sp/e - Servizi esistenti e/o in attuazione (urbanizzazioni secondarie)
- Art 45 - Zona Sp/p - Verde pubblico attrezzato e parcheggi
- Art 46 - Zona SP/r - Urbanizzazioni secondarie attraverso recupero

ZONE “F” SERVIZI TERRITORIALI DI PROGETTO

- Art 47 - Zona F1- Parco urbano
- Art 48 - Zona F2- Parco attrezzato sub urbano
- Art 49 - Zona F3- Impianti sportivi
- Art 50 - Zona F4 – Comunitarie
- Art 51 - Zona F5 – Servizi legati alla fruizione (Fragalà, Stretta di Longi,)
- Art 52 - Area cimiteriale
- Art 53 - Parcheggi di progetto
- Art 54 - Depuratore
- Art 55 - Viabilità di progetto e/o in ampliamento

ZONE DI RISPETTO

- Art 56 - Fascia di rispetto
- Art 57 - Verde di rispetto paesistico e boschivo
- Art 58 - Alvei torrentizi, loro sponde e parco fluviale del Fitalia
- Art 59 - Percorsi pedonali, ciclabili e strade panoramiche
- Art 60 - Zone soggette a rischio geologico - Faglia

INFRASTRUTTURE

- Art 61 - Aree per mobilità - rete stradale, parcheggi e piazze
- Art 62 - Impianti ed attrezzature tecnologiche
- Art 63 - Realizzazione muri di contenimento e ristrutturazione del terreno in genere

CAPITOLO I

PREMESSE E DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1 - Elaborati del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), oltre alle presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.), il REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.) e i seguenti elaborati:

Tav. 01 RELAZIONE GENERALE E PROGRAMMA D'ATTUAZIONE:

sullo stato di fatto riferito alla popolazione residente e al patrimonio edilizio, all'ambiente fisico, alla storia, all'economia, al traffico e alle comunicazioni, sulle scelte urbanistiche fondamentali e sugli indirizzi che sono stati assunti con la redazione del Piano per quanto concerne, in particolare, il *recupero delle risorse e lo sviluppo del territorio*, sui *sistemi territoriali e le strategie connesse* e sul *dimensionamento del Piano*.

Programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità per i piani urbanistici esecutivi e le opere di pubblico interesse.

Tav. 02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE. Rapp. 1/25.000

Schema regionale con l'indicazione della posizione e della importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse

Tav. 03 STATO D'USO DEL CENTRO ABITATO

Planimetria su base catastale del centro abitato consolidato con l'individuazione della consistenza e dello stato d'uso degli immobili.

Tav. 04a STATO DI FATTO Rapp. 1/5.000

Planimetria di tutto il territorio comunale con indicazione dello stato di fatto, ottenuta da restituzione aerofotogrammetrica. Sono evidenziati il confine comunale, il centro abitato consolidato, le zone boscate, il fiume Fitalia.

Tav. 04b STATO DI FATTO Rapp. 1/1000

Planimetria del centro abitato del comune di Frazzanò con indicazione dello stato di fatto, ottenuta da restituzione aerofotogrammetria. Contiene l'individuazione degli immobili a carattere storico – monumentale – ambientale, le attrezzature collettive, l'area a rischio R4 (P.A.I.), le aree boscate, la zona cimiteriale e la relativa fascia di rispetto .

Tav. 05a AZZONAMENTO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE Rapp. 1/5.000 :

contiene la suddivisione in Zone territoriali omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici. dell'intero territorio comunale di Frazzanò.

Tav. 05b AZZONAMENTO DEL CENTRO ABITATO Rapp. 1/1000 :

Contiene la suddivisione in Zone territoriali omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici del centro abitato di Frazzanò.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) sono allegati i seguenti elaborati:

1. lo STUDIO GEOLOGICO, comprendente la relazione geologica delle zone soggette a pianificazione con annessi grafici e planimetrie;
2. lo STUDIO AGRICOLO FORESTALE, comprendente relazione tecnica e planimetrie;
3. gli elaborati delle PRESCRIZIONI ESECUTIVE che riguardano due porzioni circoscritte del territorio, la prima costituita dal nucleo di formazione originario del centro edificato, il quartiere S. Lorenzo (comprendente l'antico quartiere Canale), la seconda da una porzione dell'area a carattere agro-artigianale individuata dal Piano, che costituiscono prescrizioni esecutive per il primo decennio di attuazione del P.R.G.

Inoltre costituiscono materiale documentale e non integrante del P.R.G. tutti gli elaborati prodotti nel percorso di formazione del P.R.G. (Schema di Massima, precedente versione del P.R.G., etc ...) depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Frazzanò.

Art 2 - Finalità delle norme

Le presenti Norme di Attuazione fanno parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, e posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3 del D.P.R. n°380/01 (già legge 3 Novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche).

L'applicazione delle presenti norme non può prescindere da una valutazione ed applicazione concreta con l'interpretazione secondo un "*principio dinamico*" che seguirà le modifiche e integrazioni che potranno intervenire nel tempo con riferimento a nozioni, concetti e normative di aggiornamento o nuove rispetto a quelle vigenti al momento.

Art 3 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, le norme del P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di

esecuzione ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia nei Piani di lottizzazione, sia nel progetto delle singole opere soggette a Permesso di costruire.

L'applicazione delle presenti norme è da considerarsi

3.1 - Deroghe

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dall'art. 16 della legge 06.08.1967 n. 765 e dell'art. 3 della legge 21.12.1955 e successive modifiche.

3.2 - Modifiche alle destinazioni d'uso urbanistiche

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso dei suoli e dei fabbricati rispetto alle tavole grafiche dell'azzoneamento ed alle presenti Norme è subordinato all'autorizzazione della variante con delibera del Consiglio Comunale.

L'edificazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge n°865 del 22 Ottobre 1971, è esente dal rispetto dei limiti di densità e di altezza, stabiliti dal presente Piano Regolatore Generale per le singole zone.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal P.R.G. e dai Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.), partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di Permesso di costruire, Segnalazione certificata di inizio attività o Denuncia di inizio Attività, ai sensi della legislazione vigente. Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Le spese per la realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione a cura dei richiedenti il titolo abilitativo edilizio potrà essere compensata con gli oneri di urbanizzazione di cui alla L. n°10/77.

Art. 5 - Categorie di intervento edilizio

Salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono (art. 3 D.P.R. n°380/2001 recepito con la L.R. n°16/2016):

A) Interventi di manutenzione ordinaria,

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

B) Interventi di manutenzione straordinaria,

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

C) Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

D) Interventi di ristrutturazione edilizia,

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,

eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

E) Interventi di nuova costruzione,

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- E.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- E.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- E.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- E.4 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico e ambientale, in conformità alle normative regionali di settore;
- E.5 gli interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- E.6 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

F) Interventi di ristrutturazione urbanistica,

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPITOLO II

NORME PROCEDURALI

Art. 6 - Modalità di attuazione P.R.G.

Ai sensi della vigente Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazione ed integrazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

1 - Intervento urbanistico preventivo – Piani urbanistici esecutivi:

- a) Piani Particolareggiati
- b) Piani di Lottizzazione

2 – Intervento edilizio ad attuazione Diretta

Con le modalità di cui ai seguenti articoli.

Art. 7 - Piani urbanistici esecutivi

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo è obbligatorio per legge, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano esecutivo nei seguenti casi:

- 1) in tutte le zone indicate nella presente normativa o nella cartografia di P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio;
- 2) nelle zone di espansione dell'aggregato urbano.

Nei casi in cui non sia altrimenti specificato nelle presenti Norme o nelle tavole di azionamento del P.R.G., l'estensione della zona oggetto di piano esecutivo sarà stabilita volta per volta in accordo con l'amministrazione Comunale.

Il contributo per le opere di Urbanizzazione secondaria è fissato, salvo diversa indicazione nelle norme specifiche di zona, dalla apposita delibera consiliare, adottata ai sensi della legge n. 10 del 28.01.1977. Infine il piano attuativo, sia esso di iniziativa pubblica (P.P.) che di iniziativa privata (P. di L.) deve consentire la possibilità di realizzare una attrezzatura pubblica.

Nelle zone dove è previsto il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica come strumento di attuazione, in caso di inerzia dell'Amministrazione comunale, il Piano di Lottizzazione è di norma sostitutivo del P.P..

Art. 8 - Contenuti dei piani urbanistici esecutivi

I contenuti dei Piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti dalla L. n°1150/42 e dalle L.R. n°71/78, e n°15/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o da architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto da:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:500, con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:500, indicante:
 - 1 la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, di marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2 la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3 la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4 la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione della loro destinazione;

- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, rete idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente.

Art. 10 - Cessione delle aree nelle lottizzazioni

Le aree da reperire e cedere all'interno dell'intervento lottizzatorio sono soltanto quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria, esse, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, vanno così computate: - mq 1,70 per abitante da insediare (80 mc di costruzione per ogni abitante) per parcheggio, a prescindere dalle aree da reperire a parcheggio privato nella misura di 1 mq per ogni 10 mc, da prevedersi all'atto della richiesta di Permesso di costruire;

- mq 3,00 per abitante da insediare (80 mc di costruzione per ogni abitante) per verde attrezzato.

In tutti i casi per gli interventi nelle zone territoriali omogenee "A", le aree reperite si computano per una superficie doppia di quella effettiva.

Le aree e le opere relative alle urbanizzazioni secondarie saranno monetizzate ai sensi della L. n°10/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 11 - Convenzioni di lottizzazioni

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

Le convenzioni in particolare dovranno prevedere, salvo diversa indicazione della normativa specifica di zona:

- a) l'esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- b) le modalità dei tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;

- c) le modalità ed i tempi per l'esecuzione, a cura e spesa della proprietà, degli allacciamenti;
- d) i termini di ultimazione degli interventi previsti dal programma di attuazione;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- f) nel caso che la lottizzazione comprenda diverse proprietà, il riparo degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

Art. 12 - Adeguamento delle lottizzazioni autorizzate dal consiglio comunale

Tutti i Piani di Lottizzazione in corso, devono essere adeguati alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della L. n°765/67 anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G..

Art. 13 - Studi geotecnici

I Piani Particolareggiati e i Piani di Lottizzazione devono essere corredati da idonei studi geotecnici che considerano tra l'altro l'idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni.

Analogo studio deve essere allegato alle richieste di permesso di costruire quando queste riguardano costruzioni a più piani in zone del territorio in pendio ed in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 14 - Aree appartenenti a diverse zone, cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario o più proprietari interessati dall'intervento edilizio, sia pertinente a diverse zone omogenee di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse possono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone. E' ammesso il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone diverse ai sensi dell'art. 22 della L.R. n°16/16 così come previsto

dall'art. 5 della L. n°106/11 per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

I terreni da cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non edificandi con vincolo registrato e trascritto a cura e spese del proprietario.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra le zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, debbono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche ed i conteggi di volume di cui al comma precedenti.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione

A) opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- gli spazi per l'allocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

B) di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di cui al punto f) dell'art. 44 della Ln. 865/71.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinate dal P.R.G. con riferimento agli standards urbanistici stabiliti dalle leggi nazionali e regionali vigenti. In particolare, i parcheggi pubblici devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali ad essi assegnate dal P.R.G. (parcheggi di scambio, parcheggi di sosta medio-breve, parcheggi di lunga sosta, parcheggi a servizio di impianti sportivi).

Art. 16 - Oneri accessori e di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati dopo il formarsi del Permesso di Costruire e prima della relativa comunicazione di inizio dei lavori.

Art. 17 - Intervento edilizio ad attuazione diretta

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il P.U.E. e in quelle regolate da P.U.E. approvati e comunque nell'ambito delle zone omogenee «A e «B» ed agricole, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Si attua previo rilascio di idoneo titolo edilizio (Permesso di costruire) o dichiarazione inizio attività (D.I.A.), segnalazione inizio attività (S.C.I.A.), comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) o comunicazione inizio lavori (C.I.L.), sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli o più edifici.

Il rilascio del titolo edilizio o l'inizio dei lavori è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo biennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime preventivamente o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Salvo i casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione, il rilascio del titolo edilizio comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel D.P.R. n°380/01 così come recepito dalla L.R. n°16/16 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone del P.R.G. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli previsti, dalle presenti norme, all'art. 5, lettere A), B), C), D), in quanto e nei limiti ammessi dalle presenti norme.

Art. 18 - Attuazione diretta - permesso di costruire

Gli interventi di attuazione diretta del P.R.G. subordinati a Permesso di costruire costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e sono definiti nell'art. 10 del D.P.R. n°380/01 (recepito dall'art. 5 della L.R. n°16/16 e s.m. e i.)

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione

delle medesime preventivamente o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. Le caratteristiche, i presupposti, la competenza al rilascio, l'efficacia temporale i contributi funzionali al rilascio del Permesso di costruire sono riportati nel D.P.R. n°380/1 recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m. e i. che qui si intende integralmente riportato. Gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali comportano l'applicazioni di sanzioni stabilite dall'art. 31 del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dalla della L.R. n°16/16 e s.m. e i.).

Art. 19 - Attuazione diretta - Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Denuncia di Inizio Attività

Gli interventi di attuazione diretta del P.R.G. realizzabili mediante S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) o D.I.A. (denuncia di inizio attività) sono definiti nell'art. 22 del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. n°16/16 e s.m. e i.). In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dalla L.R. n°16/16 e s.m. e i.).

Art. 20 - Attuazione diretta - Attività edilizia libera (C.I.L.A. – C.I.L.)

Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs n°42/04, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, sono considerati eseguibili senza alcun titolo abilitativo, tutti gli interventi definiti nell'art. 6 comma 1 del D.P.R. n°380/2001 (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n°16/16 e s.m. e i.) nonché nella tabella A del D.P.R. n°31/17.

Gli interventi, sempre rientranti nell'attività edilizia libera ma di cui bisogna dare, al comune, preventiva comunicazione di inizio dei lavori (C.I.L.) dell'interessato sono definiti nell'art. 6 comma 2 del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n°16/16 e s.m.e i.).

Infine per gli interventi compresi nell'art. 6 comma 2 lettere a) e c) del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/16 e s.m. e i.), per l'esecuzione degli stessi deve essere inviata al comune comunicazione asseverata da un tecnico abilitato (C.I.L.A.), tutti gli interventi riportati nell'art. 6 del D.P.R. 380/01 recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n°16/16 e s.m. e i..

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano le sanzioni stabilite nell'art. 6 comma 5 del D.P.R. n°380/01 (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n°16/16 e s.m. e i.).

Le disposizioni di cui agli articoli di legge sopracitati prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti.

Art. 21 - Variazioni della destinazione d'uso degli immobili

L'art. 23-ter, inserito nel D.P.R. 380/2001 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e s.m.i.), dall'art. 17 del D.L. n. 133/2014 (Decreto sblocca Italia) introduce la definizione di "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante". Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a - residenziale;
- a bis - turistico-ricettiva;
- b - produttiva e direzionale;
- c - commerciale;
- e - rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Inoltre, precisa l'art. 26 L.R. 16/2016, sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

Art. 22 - Disciplina dei parcheggi

Parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- parcheggi privati anche di uso pubblico ad esclusivo servizio degli usi previsti.

Parcheggi pubblici.

Parcheggi pubblici sono parcheggi, di proprietà pubblica e pubblico utilizzo, necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del territorio comunale.

Le aree per i parcheggi pubblici sono indicate negli elaborati grafici che compongono il P.R.G.; in termini di quantità sono regolamentati dal D.M. 2 aprile 1968 n°1444 (Standard urbanistici), come riportato all'art.10 lettera d). Nei piani attuativi i parcheggi pubblici sono previsti come standard urbanistici e dimensionati in proporzione alla capacità insediativa. All'interno delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, vanno reperiti posti auto riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, delle dimensioni di m3.20 di larghezza, per m 6,00 di lunghezza, nella misura minima di 1posto auto ogni 50 o frazione di 50.

Parcheggi privati.

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione e nei cambi d'uso tra diverse categorie funzionali, vanno previsti spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli di dotazione pubblica già previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444, nelle quantità non inferiori a quanto indicato successivamente.

Le superfici da porre a base del calcolo sono:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione o nel caso di demolizione e ricostruzione con applicazione dell'indice di edificabilità previsto dal PRG nella zona omogenea di ricadenza.
- quelle riferite alla sola parte cambiata o mutata per i casi di cambio o mutamento della destinazione d'uso non ricadenti all'interno del centro storico (zona A).

La realizzazione e l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria negli interventi residenziali di tipo agricolo, negli interventi che non comportano la realizzazione di superfici utili o variazioni di destinazioni. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree limitrofe che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

I parcheggi privati possono essere autorizzati anche su più piani nel sottosuolo. Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore della L. n°122/89, potranno realizzare fuori sagoma, garage chiusi seminterrati per una altezza fuori terra non superiore a ml.1,00.

Per i parcheggi privati la dotazione minima va determinata come segue:

- a) uso residenziale: mq. 10 per ogni 100 mc. di volume del fabbricato;
- b) uso produttivo del settore secondario: mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie utile;
- c) uso commerciale e direzionale: mq. 20 per ogni 50 mq. di superficie utile;
- d) uso ricettivo alberghiere: n. 1 posto macchina ogni 4 posti letto convenzionali dichiarati.

I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m. 2,50 x

5,00. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi già approvati.

Art. 23 - Cessione di cubatura, trasferimento di volumetrie, premialità

Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e del trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della L. n°106/11, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia. (art. 22 della L.R. n°16/16)

Il volume trasferibile in zona "E2" di sviluppo agricolo/insediativo derivante dalla premialità volumetrica, dovrà sottostare ad un indice territoriale generale applicato sull'intera area omogenea di mc/mq 0,06 per la destinazione residenziale e/o simili (affittacamere, alberghiera, accoglienza in genere) e ulteriore 0,02 mq/mq per i depositi di servizio all'attività agricolo/turistica, il tutto in aggiunta all'indice fondiario agricolo, non derivante quindi dal volume ottenuto in premialità.

Art. 24 - Cessione di cubatura - premialità edilizie

Al fine contrastare il fenomeno di spopolamento ed abbandono del centro abitato, incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio, favorendone la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico o idrogeologico, e incentivare lo sviluppo alle attività agricole e turistico produttive si promuove un meccanismo di premialità edilizie, che assume il carattere di "pubblica utilità" e che si articola come segue:

A. In tutto il centro urbano consolidato (zone "A1" e Br) è previsto un premio di cubatura pari al 100% del volume urbanistico riqualificato con interventi di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti del volume esistente.

Tale volume, frazionabile, potrà, dopo aver completato l'opera di recupero, essere utilizzato esclusivamente nella zona "E2" di sviluppo agricolo/insediativo con destinazione residenziale, per la diretta conduzione del fondo, e/o a carattere turistico ricettivo (agriturismo o turismo rurale), e sempre in aggiunta al volume agricolo esistente e/o da computarsi a seconda della dimensione del fondo in proprietà.

B. Nelle aree "R4", per gli edifici a rischio crollo, è prevista la possibilità di spostare il medesimo volume, anche frazionandolo, in aree interne al perimetro urbano previsto dal P.R.G..

Inoltre è prevista una premialità sempre del 100% del volume demolito. In questo caso specifico la cubatura in premio potrà essere edificata fino ad un massimo del 50% all'interno del perimetro urbano, in aggiunta al volume esistente, di cui sopra (nei

limiti consentiti dal P.A.I.) e la restante parte, fino a concorrere al 100%, nell'area di sviluppo agricolo-turistico-insediativa (E2) individuata allo scopo dal P.R.G..

Le condizioni per l'ottenimento di tali premialità sono:

- Stabilire o mantenere la propria residenza all'interno del territorio comunale.
- Essere proprietari, acquistare, o comunque possedere valido titolo su un lotto di terreno nella zona agricola minimo di mq 5.000; il comune in subordine potrà assegnare aree di cui è, o è divenuto, proprietario tramite acquisto o esproprio (considerato il carattere di pubblica utilità della procedura) se il fondo è abbandonato da più di 20 anni, , stipulando una convenzione col privato col principio della perequazione finalizzata al realizzo delle opere pubbliche, oppure attraverso la semplice vendita al prezzo di mercato.
- Il volume utilizzabile nell'area a carattere agricolo/insediativo dovrà essere proporzionato al terreno di pertinenza diretta, in ragione di un rapporto di copertura massimo pari al 25%.

Il volume derivante dalle premialità sopra esposte è realizzabile in zona E2, fino a saturazione dell'indice territoriale come definito nell'art. 23 delle presenti norme.

Art. 25 - Compensazione urbanistica

Il P.R.G. assume l'obiettivo di attuare forme compensazione urbanistica consistente nella cessione consensuale e non onerosa da parte dei privati di immobili e/o di altre risorse ad uso pubblico, o nella realizzazione diretta di opere di interesse collettivo in cambio di diritti edificatori equivalenti da localizzare su aree preposte allo scopo o di immobili o di risorse equivalenti di proprietà degli enti locali.”

Le misure adottate a tale scopo sono:

A. Compensazione edilizia per esproprio - Per l'acquisizione di aree e/o manufatti utili per la riorganizzazione del territorio e per la dotazione di standard urbanistici si potrà far ricorso, in luogo dello strumento dell'espropriazione per pubblica utilità, alla compensazione urbanistica.

Tale meccanismo consiste nell'attribuire un valore di superficie edificabile anche alle aree destinate dal PRG a standards e soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Tale edificabilità è “virtuale” in quanto assume valore solo al momento del perfezionamento di apposito accordo tra il privato e l'amministratore comunale, accordo che dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area all'amministratore, in cambio della possibilità di utilizzare la superficie edificabile espressa dal lotto in altre aree omogenee a ciò preposte dal P.R.G.

Le aree destinate a standard urbanistici che possono “cedere” superficie edificabile, indicate graficamente sulle tavole di P.R.G., sono quelle inserite all’interno delle seguenti sottozone:

- verde pubblico attrezzato;
- parcheggio e viabilità di piano.

Sono altresì ricomprese nella compensazione le aree che ricadevano in zona “B” nel precedente strumento urbanistico, e quelle ricadenti in zona Br nell’attuale PRG ma che risultano ancora gravate da vincoli del PAI (zone R4). Tali aree, fintantoché rimangono in regime di R4, potranno essere utilizzate dall’Amministrazione esclusivamente come “Verde pubblico attrezzato”.

Pertanto per la realizzazione delle attrezzature previste dal PRG (Verde pubblico attrezzato, viabilità e parcheggi, infrastrutture complesse), l’Amministrazione può intervenire compensando il proprietario dell’area soggetta ad esproprio con le seguenti misure compensative alle aree private da espropriare:

- aree destinate a standard (art. 3, D.M. n°1444/68): Compensazione = 0,25 mq/mq
- aree destinate a viabilità di piano: Compensazione = 0,1 mq/mq
- Infrastrutture complesse (ponti, viadotti): Compensazione = 2 mq/mq

La Pubblica Amministrazione, tramite questo meccanismo, potrà acquisire, mediante esproprio, anche edifici abbandonati, individuati in determinate aree urbane con caratteristiche idonee alla recettività, al fine di incentivare e promuovere il sistema del “Paese Albergo” a cui l’Amministrazione ha già ampiamente aderito unitamente ai comuni dell’hinterland all’interno dell’area vasta di appartenenza. In quest’ultimo caso la compensazione sarà al 100%, cioè per il volume espropriato andrà ceduto una equivalente potenzialità volumetrica al privato proprietari del fabbricato soggetto all’espropriazione che potrà andare a riedificare in zone idonee e compatibili all’interno del centro urbano, oppure nella zona E2 .

B. Compensazione edilizia per opere pubbliche - Il procedimento compensativo contempla la corrispondenza di una specifica quantità di superficie, potenzialmente realizzabile, relazionati al costo dell’opera di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) che i soggetti privati interessati si impegnano a realizzare per conto dell’Amministrazione.

Per stabilire la quantità di superficie ceduta in compensazione/contropartita per la realizzazione dell’opera si farà riferimento:

- per la stima del costo dell'opera, al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stimato per il calcolo delle oneri concessori, adeguate a partire dalle tabelle parametriche pubblicate con Decreto assessoriale n.90 del 31.5.1977;
- per la superficie da cedere, al 20% del costo massimo per gli interventi di edilizia residenziale sociale vigente (edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.95).

L'indice di compensazione (Ic) si otterrà applicando la seguente formula:

$$Ic = \frac{\text{Costo opere di urbanizzazione al mq}}{20\% \text{ del Costo massimo edilizia residenziale sociale al mq}}$$

L'indice ottenuto rappresenta il rapporto mq/mq, che moltiplicato per la superficie utile lorda di opera realizzata darà la superficie realizzabile in compensazione.

Gli indici di compensazione assegnati alle opere sono i seguenti:

- | | |
|--|---------------|
| - Attrezzature scolastiche (asili nido e scuole materne) = | Ic 5 mq/mq |
| - Attrezzature di interesse comune = | Ic 5 mq/mq |
| - Viabilità (strade urbane) = | Ic 0,30 mq/mq |
| - Parcheggi e spazi di sosta = | Ic 0,25 mq/mq |
| - Aree verdi di quartiere e spazi di verde attrezzato = | Ic 0,25 mq/mq |
| - Impianti sportivi all'aperto = | Ic 0,25 mq/mq |

Le superfici ottenute dai privati con la compensazione potranno essere utilizzate esclusivamente all'interno della zona "E2" di sviluppo agricolo/insediativo con destinazione residenziale, per la diretta conduzione del fondo, e/o a carattere turistico ricettivo (agriturismo o turismo rurale), e sempre in aggiunta al volume agricolo esistente e/o da computarsi a seconda della dimensione del fondo in proprietà.

Le condizioni per usufruire di questo meccanismo compensativo sono quelli definiti nell'art. 24 delle presenti N.T.A.

Il volume utilizzabile derivante dai meccanismi di compensazione sopra esposti è da intendersi fino a saturazione dell'indice territoriale della zona E2, come definito nell'art. 23 delle presenti norme.

CAPITOLO III

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 26 - Indici e parametri

L'utilizzo delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico e in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 27, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 27 - Definizione degli indici e dei parametri

1) Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume edilizio realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e/o produttivo, e la superficie della zona omogenea stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) Attrezzature

Sono le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici che debbono essere riservate, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3) Destinazione d'uso

E' il complesso di usi o di funzioni ammesse dal P.R.G. per l'area e per l'edificio.

Per ogni zona sono stabiliti, dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie pubbliche; i parcheggi pubblici e le aree per attrezzature e verde pubblico.

5) Superficie minima del lotto

E' la superficie minima che deve avere il lotto fondiario per promuovere un nuovo intervento edilizio. Dove è stabilito questo parametro pertanto, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6) Lotto intercluso

Un lotto di terreno edificabile si definisce intercluso quando è circondato da aree pubbliche, da fabbricati o lotti altra ditta confinanti e/o zone di tipologia urbanistica diversa.

7) Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie utile lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

8) Altezza

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico e da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita dal piano relativo all'estradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici coperti a tetto con pendenza superiore a 30°, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita é la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale e di sistemazione esterna, e, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade e sistemazioni esterne più vicine.

Non si considerano ai fini della definizione della linea di terra o di sistemazione esterna dell'edificio le rampe o le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici che siano ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale.

9) Volume

E' quello del manufatto edilizio e dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso comune. Vengono anche esclusi da conteggio del volume i piani porticati adibiti esclusivamente a parcheggio e vincolati permanentemente a tale uso con atto pubblico.

Sono esclusi i volumi tecnici esterni alla copertura delle edificio purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili, non abbiano caratteristiche di locali abitabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Sono esclusi dal volume anche le scale condominiali, gli androni e i vani ascensori.

Il volume si calcola dal piano di spiccato all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

I locali sottotetto vengono esclusi dal volume se l'altezza della loro imposta non super il minimo strutturale e comunque non oltre 0,75m e l'altezza esterna al colmo non oltre

3,50m; nel caso specifico il volume del fabbricato si computa fino all'estradosso dell'ultimo solaio, escluso quindi i locali sottotetto.

10) Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale seminterrato, se abitabile ai sensi del R.E. . L'eventuale piano in ritiro non verrà conteggiato ove si verifichi la seguente condizione: il ritiro sia uguale o superiore a 3m e sul fronte opposto venga rispettato il numero massimo dei piani consentiti.

11) Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Si applica l'art. 18 della L.R. n°16/16 che prevede che in attuazione dell'articolo 2 bis, comma 1, del D.P.R. n°380/01, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

12) Distacco dai confini

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

a) pareti finestrate: non inferiore alla metà delle distanze che il D.M. n°1444/68 prescrive per le fronti degli edifici e comunque non inferiore a m. 5,00.

b) pareti cieche: non inferiore a m 5,00 oppure in aderenza (a meno dei giunti tecnici).

13) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

Sono meglio classificati nel Regolamento Edilizio.

14) Porticato d'uso comune

Per le zone in cui è consentita la realizzazione di un porticato di uso comune, esso deve essere realizzato totalmente aperto.

All'interno di questo potranno chiudersi spazi riservati a locali tecnici o di servizio alla residenza per un massimo di $\frac{1}{3}$ dell'intera superficie.

CAPITOLO IV

ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 28 - Divisione in zone omogenee del territorio comunale

Ai sensi della legislazione vigente il territorio comunale di Frazzanò è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONE A: comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse sono perimetrate ai sensi del D.M. 1444 del 02/05/1968 e s.m.i..

ZONE B: comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A.

ZONE D: comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali ed alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle attività commerciali/artigianali.

ZONE E: comprendono le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale, oltre che agli insediamenti agro turistici e di turismo rurale.

ZONE F: comprendono le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico, a impianti pubblici e privati di interesse generale intercomunale ed urbano.

ZONE Sp: sono le aree esistenti e di progetto relative agli standard di cui al D.M. 1444 del 02/04/68. Quelle previste in progetto sono preordinate all'esproprio.

Non si prevedono zone di espansione del centro urbano (ZONE C) in quanto il PRG mira al recupero del patrimonio edilizio esistente, già ampiamente dimensionato ad accogliere il futuro incremento demografico e turistico dei prossimi 20 anni.

Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici fondiari ed edilizi di edificabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria ed edilizia).

Art. 29 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone e norme di carattere generale

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singolo Permesso di costruire, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

Ai fini della tutela dell'ambiente, dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento nonché di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, si deve tenere conto dei seguenti indirizzi di carattere generale:

a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere preventivamente analizzato e verificato il sistema ambientale e vincolistico di immediato riferimento, per definire le condizioni di inserimento ambientale e paesaggistico e l'eventuale relativo complesso degli interventi di attenuazione, mitigazione e/o compensazione ambientale che si dovessero rendere necessari, soprattutto per le aree prossime e/o contigue ad aree tutelate, vincolate, in riferimento al sistema ambientale, paesaggistico e al patrimonio culturale del territorio. I Piani dovranno essere improntati al principio dell'invarianza idraulica, al risparmio della risorsa idrica, al contenimento del consumo di suolo, ad assicurare l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; all'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico

ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche); al ricorso alle Nature Based Solution (Soluzioni basate sulla Natura).

b) Tutti gli interventi di natura edilizia (pubblici e privati, residenziali e non) dovranno assicurare il risparmio della risorsa idrica, il contenimento del consumo di suolo, il contenimento delle emissioni acustiche, l'assenza di fonti e/o rischi di inquinamento e/o di qualsiasi fonte insalubre e/o nociva di emissioni, l'adeguato grado di permeabilità e di pavimentazioni "verdi" delle superfici libere da costruzione/interventi; l'obiettivo del miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici (e ne dovranno contenere le relative specifiche costruttive e tecnologiche).

c) Al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, connessi e funzionali ai vari modi e sistemi della mobilità, compresi i parcheggi, e agli interventi strutturali per la dotazione delle infrastrutture, si dovrà prevedere che tutti gli strati finali e le superfici delle sedi viarie (per tutte le tipologie: pedonale, ciclo-pedonale, ciclabile, carrabile, mista) siano realizzati con tecniche, materie e materiali capaci di assicurare e garantire il principio di invarianza idraulica, l'inserimento paesaggistico, la mitigazione del rumore da traffico.

d) In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di perseguire l'obiettivo di mantenere,rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E si devono prevedere interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale. In particolare dovranno essere previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.

e) Nei nuovi interventi edilizi, per differenti usi e tipologie d'ambito urbanistico andrà incentivato il recupero e il riuso delle acque meteoriche per usi non potabili come, ad esempio, per la manutenzione delle aree verdi pubbliche e private, per l'alimentazione integrativa dei sistemi antincendio, per la pulizia delle superfici pavimentate. In merito al tema del risparmio idrico l'apparato normativo del Piano dovrà prevedere che gli impianti idrico-sanitario debbano essere realizzati secondo le tecniche e le soluzioni che favoriscono la riduzione dei consumi prevedendo l'obbligo di dispositivi riduttori/ regolatori di flusso.

f) Per le aree destinate a parcheggio previste in tutte le ZTO del Piano si devono prevedere pavimentazioni permeabili atte a garantire l'idoneo drenaggio delle acque meteoriche.

g) In merito alle aree di verde pubblico e attrezzato e nelle aree di verde privato si deve prevedere la salvaguardia delle specie vegetali ove presenti nell'area e l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone per la realizzazione dei nuovi impianti a verde. Parimenti per le aree indicate negli elaborati di zonizzazione del Piano come "verde stradale" si dovrà prevedere l'adozione di soluzioni progettuali per l'inserimento di alberature stradali ai fini della mitigazione delle isole di calore, gestione delle acque di prima pioggia e anche di cattura e abbattimento degli inquinanti e dei climalteranti. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere dotate di adeguata vegetazione arborea ed arbustiva autoctona, atta ad ombreggiare i veicoli in sosta.

g) In merito alla componente energia tutti gli interventi dovranno essere adeguati alle indicazioni riportate e definite dal DM 26 giugno 2015 e ss.mm.ii, indispensabili per la promozione degli edifici a energia quasi zero (nZeb - nearly zero energy building), fissata dalla direttiva 2010/31/UE rispetto ai valori prestazioni minimi degli edifici. Le norme, che devono integrare l'obbligo dell'introduzione dell'adozione di adeguati interventi finalizzati all'installazione di impianti di energia a fonte rinnovabile e da interventi di efficientamento energetico sono da applicare ai singoli interventi e quelli inseriti all'interno dei piani attuativi.

h) Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso, si devono prevedere per tutti gli impianti (pubblici e privati), l'adozione di soluzioni progettuali funzionali al contenimento dell'inquinamento luminoso, attraverso l'uso di apparecchi di illuminazione schermati per evitare l'abbagliamento e permettere la direzione dei flussi luminosi verso il basso, e l'utilizzo di lampade a led.

CAPITOLO V

ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

ZONE “A” DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

Art. 30 - Zona A : Definizione e destinazione d’uso

Le Zone A (A1 e A2) comprendono parti del territorio interessate da tessuto, agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico e/o ambientale e/o culturale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone “A.1” e “A.2”, sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive e/o dell'accoglienza, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali non moleste compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, attività del terziario e servizi connessi.

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente delle zone “A.1” e “A.2”, sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti a casa-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio del titolo edilizio idoneo (ai sensi del D.P.R. n°380/01, recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m. e i.) è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a. la destinazione d'uso residenziale dei locali ubicati al piano terra o seminterrati è consentita solo nei casi in cui essi prospettino su spazi aperti e/o in particolari e verificate situazioni plano- altimetriche tali da assicurare condizioni ambientali adeguate. In tal caso in aggiunta agli elaborati di progetto si dovrà produrre specifica e dettagliata relazione nella quale si attesti e si dimostri il rispetto delle condizioni igieniche-ambientali e di comfort abitativo.
- b. i piani terra, i seminterrati, i cantinati ed i piani superiori possono essere destinati ad attività commerciali e terziarie. Nelle unità edilizie di *“interesse storico-architettonico”* e del *“tessuto storico di base qualificato”* e *“tessuto storico di base”* è

ammessa l'attività commerciale e terziaria in locali posti al piano terra con altezza non inferiore a ml 2,70.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto in base alle prescrizioni delle presenti norme.

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nel titolo edilizio per essi rilasciato.

Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

- a. residenziale;
- b. produttivo;
- c. commerciale - direzionale - turistico.

Ai sensi dell' art. 21 delle presenti NTA sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma precedente.

Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerate come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti al rilascio di titolo edilizio. In tutti gli altri casi il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione da parte del Comune conseguibile mediante S.C.I.A. o D.I.A.

Il Dirigente del Settore, in caso di comunicazione di cambio di utilizzo, potrà predisporre gli opportuni accertamenti.

Nelle unità edilizie con destinazione d'uso residenziale, oltre alle abitazioni, possono essere consentite modeste attività produttive, commerciali e del terziario (ivi comprese associazioni culturali, politiche, sindacali, e simili), anche ad elevazioni diverse del piano terra, purché abbiano i requisiti di non ingenerare molestie di alcun tipo e non essere nocive. Sono escluse le attività industriali e di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed alimentari se eseguiti al livello industriale, nonché depositi di materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi, di facile deperimento organico e/o emissioni di odori.

È obbligatoria comunque l'osservanza delle vigenti norme negli specifici settori di attività, comprese quelle in materia di sicurezza, e della stabilità delle strutture ed ammissibilità dei carichi.

La volumetria dei corpi accessori esistenti può avere una destinazione d'uso compatibile con le finalità generali delle zone "A.1" e "A.2" di centro storico, ad esclusione di quella residenziale. In detti corpi accessori è consentito lo svolgimento di modeste attività produttivo- artigianali, commerciali (esercizi di vicinato) e del terziario, oltre le normali attività di servizio delle abitazioni (box garage, locali di sgombero, depositi e magazzini di pertinenza dell'alloggio, ecc.).

Suddette aree sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 134, 136 e 142 del D.Lgs 42/04, e pertanto gli interventi da eseguire al loro interno sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Paese-albergo e albergo diffuso

Nelle zone “A.1” e “A.2” è ammessa la destinazione d’uso a “*paese-albergo*” e “*albergo diffuso*” finalizzata a consentire la realizzazione di servizi di ospitalità e accoglienza turistico- ricettiva, nonché di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca.

La tipologia di “*paese-albergo*” prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto/vano atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada, eventuale angolo cottura e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati anche con l'assistenza del Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco o altro Ente/Consorzio/Associazione/Cooperativa avente titolo.

Per “*albergo diffuso*” si intende una tipologia di ricettività alberghiera che fornisce alloggio e servizi connessi in camere dislocate in più stabili separati esistenti e ubicati nelle zone “A.1” e “A.2” integrati fra loro dalla centralizzazione in uno o più stabili degli uffici di ricevimento, di ristoro, di intrattenimento, di sale comuni e di altri servizi offerti, le cui unità abitative siano distanti non più di 400 metri effettivi dallo stabile nel quale è ubicato il servizio di ricevimento.

L'attività di “*paese-albergo*” e di “*albergo diffuso*” può essere soggetta a forme di contributo pubblico da parte del Comune, della Provincia Regionale e della Regione oltre ad altri Enti (pubblici o privati) a ciò delegati.

E' consentita altresì l'attività di “*bed and breakfast*”, affitta camere e tutte le forme e le tipologie connesse alla cultura dell'accoglienza e del turismo sociale.

Le previsioni relative alle successive zone A1 e A2 fanno comunque salvi i vincoli del P.A.I per le zone R4.

Art. 31 - Zona A1 - Centro storico

Definizione:

Si tratta del nucleo di Frazzanò, di interesse storico, architettonico ed ambientale perimetrato ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n°1444 e della Circolare Regionale n°3/2000 – D.R.U.. Per la natura omogenea dell'impianto morfologico e per i tipi edilizi presenti, il P.R.G. si attua attraverso Piano Urbanistico esecutivo (P.U.E.) o Piano di recupero esteso anche agli edifici e/o complessi monumentali. Il tessuto dell'intero Centro storico, così come individuato dal P.R.G., anche sulla base dello studio delle cartografia Borbonica e delle notizie storiche reperite, nonché delle analisi svolte in loco, è stato suddiviso in quattro comparti/quartieri, per avviare una migliore e più snella gestione del territorio stesso anche in base ai principi insediativi ed alla tipologia storico/architettonico.

I “quartieri/comparti”, soggetti alla stesura di P.U.E. e individuati secondo criteri tipologici e di natura storico-urbanistico-insediativa, sono stati così nominati:

- 1) Quartiere Regina Adelasia, che comprende l'antica dimora attribuita alla regina Adelasia, e la chiesa madre dedicata all'Annunziata prospettante su piazza Regina Adelasia.
- 2) Quartiere S. Lorenzo, in cui insiste la Chiesa S. Lorenzo, prospettante sull'omonima piazza. Questa porzione di Centro Storico rappresenta la parte più antica dell'agglomerato urbano di Frazzanò, e costituisce parte dell'antico quartiere Canale considerato appunto il nucleo originario dell'insediamento Frazzanese. Esso è stato assoggettato a prescrizione esecutiva nell'ambito dell'attuazione del P.R.G. nei primi dieci anni.
- 3) Quartiere S. Antonio, comprendente l'omonima piazza e la restante porzione, nella sua estensione più periferica, dell'antico quartiere Canale.
- 4) Quartiere S. Leonardo, costituito da un tessuto inerpicato sul versante a monte della via Umberto 1° e caratterizzato da un tessuto viabile prettamente pedonale e composto da viottoli di modestissima larghezza e spesso costituiti da cordone e scale.

Ogni “quartiere” si attua attraverso P.U.E. esteso all'intero comparto corrispondente, e costituisce occasione per un recupero sistematico anche al fine della costituzione di iniziative turistiche, ivi compresa la definizione di contenute strutture ricettive alberghiere che non modifichino le volumetrie esistenti.

Sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro

conservativo e di ristrutturazione edilizia, previo il rilascio di idoneo titolo edilizio come prescritto nel D.P.R. n°380/01 (recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m.i.). Gli interventi di demolizione e ricostruzione, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono subordinati alle previsioni di Piano Particolareggiato prescritto per l'intero comparto/quartiere come individuato nella planimetria generale del centro storico.

In assenza o nelle more della formazione ed approvazione del P.U.E. sono consentiti tutti quegli interventi edilizi diretti sui fabbricati, finalizzati alla conservazione e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, così come previsti nelle lettere a), b), c), d) del comma 1 art. 3 del D.P.R. n°380/01 (recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m. i.), quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, oltre che di ristrutturazione edilizia, con la particolarità che in caso di demolizione è possibile effettuare esclusivamente la fedele ricostruzione, fatti salvi i vincoli del P.A.I per le zone R4.

Nei lotti liberi è possibile la riedificazione fedele intesa come ricostruzione di un edificio precedentemente crollato o demolito, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Relativamente ai manufatti ricadenti in zona R4, fino al mantenimento di tale regime vincolistico, nel caso di demolizione anche per motivi di pubblica incolumità e/o sicurezza in genere, è possibile prevederne la ricostruzione fedele alla consistenza originaria, solo ed esclusivamente in area diversa, compatibile per destinazione urbanistica e tipologia edilizia, e non sottoposta al vincolo di R4.

Sempre in assenza di P.U.E., sono ammessi interventi finalizzati alla migliore abitabilità, anche attraverso l'accorpamento di più unità edilizie.

In sede di formazione del P.U.E., o di attivazione di Piani di recupero, anche per iniziativa privata, è possibile attivare interventi volti alla costituzione di sistemi residenziali definiti dalla forme di residenza turistiche organizzate, anche attraverso politiche di incentivazioni volte al recupero dell'abitabilità dell'esistente.

Rimane fermo che tutti gli interventi da eseguire all'interno della sopracitata perimetrazione, in ottemperanza del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

In tutta la zona è prevista una premialità edilizia secondo i meccanismi, i limiti e le condizioni riportate negli artt. 23 e 24 delle presenti norme, inoltre qualsiasi intervento sarà soggetto allo sgravio totale degli oneri concessori a condizione che lo stesso faccia ricorso

a criteri di bioarchitettura e l'edificio possa essere classificato come NZEB (Nearly Zero Energy Building) e rientri dunque in classe A+.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato in pasta i cui colori siano ricorrenti del posto e non dissonanti; le zoccolature devono essere di pietra locale non levigata; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti e, dove possibile, il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita;
- b) i balconi devono avere la soletta di pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00; essi devono avere soltanto ringhiere in ferro battuto, con assoluta esclusione di pannellature di altro materiale.
- c) gronde e pluviali devono essere in rame, con esclusione di tipi polivinilici o simili; le gronde possono essere in c.a. intonacato;
- d) i serramenti esterni, portoni, finestre, portefinestre, devono avere forma allungata in altezza; devono essere in legno, con esclusione di serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono permesse le avvolgibili in legno mentre sono escluse le avvolgibili in plastica e le tende alla veneziana o simili ;
- e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere e recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali, stipiti, architravi in pietra o riquadratura del vano di intonaco ricorrente sul posto;
- f) gli edifici devono avere copertura a falde inclinate con manto di tegole laterizie del tipo "coppo" o "portoghese";
- g) le vetrine dei negozi/botteghe non possono sporgere dal filo del fabbricato né sovrapporsi alla cortina muraria dello stesso;
- h) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

Suddette aree sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 134, 136 e 142 del D.Lgs 42/04, e pertanto gli interventi da eseguire al loro interno sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 32 - Zona A2 - Immobili di interesse storico e/o monumentale e/o ambientale

Definizione:

Comprende gli immobili indicati nelle tavole di azionamento con colorazione nera. Essi sono soggetti e/o meritevoli di essere assoggettati al vincolo di cui al D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42. Nelle more della disposizione del vincolo ex D.lgs 42/04 da parte della Soprintendenza BB.CC.AA., l'indicazione di zona (A2) è da ritenersi "vicolo urbanistico" riferito all'immobile, il quale resta pertanto sempre soggetto al parere della Soprintendenza BB.CC.AA.

Sono consentiti interventi svolti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi, etc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile, la tecnologia. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, ristrutturazione interna, fatti comunque salvi i vincoli del P.A.I per le zone R4. Non sono ammessi aumenti di cubatura né per sopraelevazioni né per corpi aggiunti. Suddette aree sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 134, 136 e 142 del D.Lgs 42/04, e pertanto gli interventi da eseguire al loro interno sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

ZONE "B" SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 33 - Zone B: Definizione

Le zone B (Br) sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Interessano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore ad 1,5 mc/mq.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli, fatti sempre salvi i vincoli del P.A.I per le zone R4.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

– quelle esistenti con le superfici esistenti;

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone Sp ed F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito);
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze;
- attività artigianali di servizio;
- depositi e magazzini;
- attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, bed & breakfast, affitta camere, ecc.).

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Art. 34 - Zona B_R - centro abitato esistente di rigenerazione urbana

Si tratta delle aree comprese nel centro urbano esistente e consolidato e delle aree limitrofe già totalmente urbanizzate ed organizzate, con struttura urbanistica totalmente definitiva.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo edilizio prescritto nel D.P.R. n°380/01, recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m. e i.).

Sono ammessi, fatti salvi i vincoli del P.A.I per le zone R4, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici:.

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.*
- *Numero massimo piani f.t.: 3, escluso eventuale piano porticato*
- *Altezza massima: ml 12,70.*
- *Per i lotti minimi inferiori a mq 120 l'indice di fabbricabilità fondiaria è mc/mq 9 con volume max consentito mc 1000; per i lotti minimi di superficie compresa tra mq 120 e mq 200 il volume massimo consentito non può superare i mc 1000; per i lotti minimi si applica l'art. 28 della L.R. n°21/73 anche per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati e i fronti finestrati; la consistenza del lotto minimo deve intendersi riferita allo stato di fatto alla data di adozione del P.R.G..*

- *Distanza tra fabbricati: vale quanto prescritto dall'art. 27 delle presenti norme.*
- *Distanza dai confini: vale quanto prescritto dall'art. 27 delle presenti norme.*
- *Distanza dal ciglio stradale: Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale, tranne:*
 - *nei casi di evidenti necessità viabilistiche;*
 - *per la salvaguardia di alberature di alto fusto esistenti;*
 - *per il rispetto della normativa sismica.*

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 27.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 22 delle presenti norme e dalla normativa vigente.

Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle unità abitative e alla ricostituzione degli impianti tipologici originari, soprattutto nei casi in cui è evidente la rilevanza dell'impianto architettonico originario.

In tutta la zona è prevista una premialità edilizia secondo i meccanismi, i limiti e le condizioni riportate nell'art. 24 delle presenti norme.

ZONE “D”: PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 35 - Zone «D»: Definizione

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali, alle attività commerciali, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti.

È consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa, sala di ritrovo, ecc.) e di una unità residenziale, secondo le dimensioni definite per le singole sottozone, per ogni unità produttiva la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Ogni attività può prevedere una porzione di superficie, in quota minore, a carattere commerciale per la vendita del prodotto realizzato artigianalmente/industrialmente; la destinazione artigianale/industriale pertanto deve rimanere prevalente.

Art. 36 - Zona DR - Insediamenti artigianali esistenti di recupero e completamento

Comprendono le parti del territorio comunale già occupate da insediamenti produttivi con destinazione prevalente artigianale.

Al fine del recupero di questi insediamenti è prevista la possibilità di trasformazione degli edifici esistenti da destinare ad attività esclusivamente artigianali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nell'ambito delle superfici esistenti e di nuova edificazione solo in ampliamento funzionale.

- Rapporto di copertura massimo $R_c = 40\%$;
- Altezza massima = m 8,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici);
- Spazi per servizi nella misura di cui all'art. 5 D.M. n°1444/68;
- Numero massimo di piani: 2 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici);
- Distanza dalle costruzioni: pareti finestrate 10,00 ml o 0,00 ml per pareti cieche;
- Distanza dai confini: 0,00 ml o 5,00 ml;
- Distanza dal ciglio stradale: come dal planivolumetrico dello strumento esecutivo.
- Superficie utile residenziale per alloggio custode o proprietario massimo mq 120,00 per ogni complesso produttivo;
- Superficie a parcheggi, nei casi di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione come da art.22 delle presenti norme.
- Dotazione parcheggi: il 10% della superficie del lotto

Vincolo di piantumazione con alberi e arbusti di almeno: 1/5 della superficie totale

Art. 37 - Zona D1 - Insediamenti produttivi di nuovo impianto per l'agricoltura, l'artigianato in genere e attività di commercio connesse.

Comprende una parte del territorio comunale destinato a insediamenti artigianali e commerciali di nuovo impianto.

Il P.R.G. si attua per P.I.P. (Piano Insediamento Produttivo), esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti indici:

- Densità territoriale max: 2 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo $R_c = 40\%$ del lotto;
- Lotto minimo d'intervento: esteso all'intera zona omogenea
- Superficie minima del lotto fondiario: 500 mq
- Altezza massima = m 8,00 (esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici);
- Piani fuori terra : 2
- Spazi per servizi nella misura di cui all'art. 5 D.M. n°1444/68;
- Distanza dalle costruzioni: pareti finestrate 10,00 ml o 0,00 ml per pareti cieche;
- Distanza dai confini: 0,00 ml o 5,00 ml;

- Distanza dal ciglio stradale: come da P.U.E
- Superficie utile residenziale per alloggio custode o proprietario massimo mq 120,00 per ogni complesso produttivo;
- Superficie a parcheggi, come da art. 22 delle presenti norme.

I piani esecutivi dovranno prevedere all'interno dell'intervento una superficie pari ad almeno il 10% della superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici; tale superficie dovrà essere destinata per metà a parcheggi pubblici e per la restante metà ad area verde di rispetto; queste ultime aree verdi dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto.

All'interno dei lotti fondiari dovrà essere previsto il parcheggio privato dimensionato con il posto macchina ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Nei casi in cui si dia luogo a nuove attività di carattere commerciale connesse agli insediamenti produttivi, vanno reperite aree aggiuntive destinate a servizi nella misura di cui al punto 2) dell'art. 5 del D.M. n°1444/68 e a parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 22 delle presenti norme. Deve altresì essere garantito il rispetto della L.R. n°28/99 nonché del contenuto del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

Vincolo di piantumazione con alberi e arbusti di almeno: 1/5 della superficie totale

Art. 38 - *omissis*

ZONE «E» PRODUTTIVE PRIMARIE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 39 - Zone «E»: definizione e caratteri generali degli interventi

Le zone E comprendono le aree destinate ad attività agricole in genere, ad orti e giardini, a bosco, a pascolo ed improduttive.

Tutti gli edifici esistenti sono destinati ad abitazione ed a funzioni connesse con le attività agricole primarie e con il turismo.

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n°3256, devono essere accompagnati

da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta di costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

L'ubicazione di nuove costruzioni non è ammessa in alcun caso nelle seguenti zone individuate nelle tavole del P.R.G.:

- boschi e fasce forestali anche se percorsi e danneggiati dal fuoco;
- fasce di rispetto dal limite dei boschi e delle aree forestali,
- fasce di rispetto cimiteriale e dei depuratori;
- zone archeologiche;
- aree interessate da vincoli di inedificabilità geologica, ivi comprese le relative fasce di rispetto.

Per le aree a rischio di frana o in cui si sconsiglia l'edificazione, individuate nelle tavole dello «Studio Geologico» e riportate nelle tavole di P.R.G., è possibile, a seconda del livello di rischio, l'edificazione soltanto con specifiche indagini geognostiche miranti a stabilire, volta per volta, la particolare situazione del sito, così come definisce lo stesso «Studio geologico».

Art. 40 - Zona E1 – Aree agricole

Comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio con possibilità d'integrazione con attività agrituristiche.

Sono ammessi, esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono quindi possibili:

- costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica;
- annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
- riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n°71/78;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di vecchi fabbricati irrecuperabili e/o di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla

conduzione del fondo. In questi casi è ammessa anche una nuova destinazione d'uso agrituristica.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo edilizio prescritto nel D.P.R. n°380/01, recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m. e i.), nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima = m 7,50 con 2 piani fuori terra;
- Distanza dai confini: 0,00 ml o 10,00 ml.

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata da locali deposito/magazzino non deve superare il valore di 0,01 mq/mq della superficie fondiaria.

Inoltre le nuove costruzione devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua per una distanza di ml 20;
- dalle sorgenti contrassegnate in cartografia per una distanza di m. 200;
- dalle aree in cui ricadono faglie per una distanza di ml 100 dalle stesse;

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente.

Art. 41 - Zona E2 – Area di sviluppo a carattere agricolo-turistico-insediativo

Si tratta di una zona del territorio comunale destinata all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività turistiche e insediative direttamente connesse con l'uso agricolo del suolo.

Tale area, che si estende tra il centro abitato di Frazzanò, il Torrente Fitalia e la Stretta di Longi, individua la parte del territorio frazzanese ideale per lo sviluppo agricolo. Si deve sottolineare che all'interno di suddetta area sono contenute importanti risorse ambientali che andranno salvaguardate, quale punti di forza e di pregevolezza del territorio.

All'intero degli spazi sfruttabili dal punto di vista agreste, attraverso lo sfruttamento agricolo del suolo e la sua conduzione tramite l'ausilio dell'edificato rurale, si intesserà il sistema dell'edificato a servizio dell'area in oggetto.

Come per le zone E1, sono ammessi, esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. Sono altresì consentiti incrementi edilizi nei limiti e condizioni degli articoli 23-24-25 delle presenti norme, con destinazione agrituristica per l'integrazione ed il potenziamento delle stesse economie agricole. Sono quindi possibili:

- costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica e di turismo rurale;
- annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli;
- riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n°71/78;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (permesso di costruire o altro idoneo titolo edilizio prescritto nel D.P.R. n°380/01, recepito dalla L.R. n°16/16 e s.m.e i.), nel rispetto degli indici, caratteristiche e limiti stabiliti per la zona E1 nell'art. 39 delle presenti norme. In aggiunta alla capacità edificatoria dei fondi stabilita per le zone agricole è prevista la possibilità di allocare i volumi derivanti dalla premialità ottenuta per la riqualificazione del Centro Urbano consolidato.

Le nuove edificazioni dovranno proporzionarsi al terreno agricolo in proprietà dell'istante con un limite di superficie coperta massimo del 25% dell'intero fondo e i nuovi edifici rurali non potranno superare n° 2 piani fuori terra, h max 7,50 ml, nel rispetto dei limiti indicati negli articoli 23-24-25 delle presenti norme.

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati sino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

Nelle zone agricole, l'amministrazione Comunale, con apposita delibera, può individuare aree per laghetti collinari, tracciati per strade interpoderali e piste agricole e quanto altro è necessario al potenziamento di questa attività primaria previsto in leggi di settore. La realizzazione è autorizzata o concessa in base alla normativa vigente.

Art. 42 - Zona E3 – Aree agricole adibite al pascolo

Comprendono le aree adibite al pascolo ed è vietata la costruzione di qualsiasi edificio se non per esclusivo ricovero di animali con superficie coperta non superiore , anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco. Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attiene all'attività del pascolo.

ZONE “SP” SERVIZI PUBBLICI

Art. 43 - Zone «SP»: definizione e caratteri generali degli interventi

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere, suddivise nelle seguenti categorie con riferimento al Decreto Ministeriale 2/4/1968 n°1444:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;
- d) aree per parcheggi.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le aree SP attualmente disponibili e quelle di progetto distinte per categoria, con l'individuazione di quelle relative a zone “A” e “B”. Ove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G., i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone SP. sono così definiti, ai sensi al primo comma dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n°1444.

Le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati, per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico.

Per tali convenzioni si deve fare riferimento al meccanismo di compensazione urbanistica normato nell'art. 25 delle presenti norme.

Art. 44 - Zone SP/e: servizi esistenti e/o in attuazione (urbanizzazioni secondarie)

Comprendono i manufatti e le relative aree di pertinenza dei servizi pubblici esistenti e/o in corso di attuazione e/o di progetto, dimensionate come da D.M. 02/04/68 n°1444.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento e completamento nei limiti dei parametri previsti da leggi e regolamenti emanati dalle Autorità competenti nel settore.

I servizi esistenti sono comunque sufficienti a coprire il fabbisogno per i prossimi 20 anni.

Art. 45 - Zone SP/p: verde pubblico attrezzato e parcheggi

Tali zone sono state reperite e dimensionate come prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444 e dovranno essere utilizzate per l'insediamento di aree di verde pubblico attrezzato.

In tali aree l'amministrazione Comunale di volta in volta deciderà eventuali attrezzature che potranno essere dei seguenti tipi:

- aree di verde di quartiere attrezzate per il gioco dei bambini;
- piazze, ville comunali;
- aree a parcheggio (secondo le indicazioni dell'art. 53);
- aree con attrezzature culturali, teatri scoperti, o con strutture non permanenti per la valorizzazione turistica dei centri urbani.

Per tutti gli altri parametri urbanistici si demanda alle vigenti legislazioni e regolamenti specifici per ogni tipo di attrezzatura.

Art. 46 - Zone SP/r: urbanizzazioni secondarie attraverso recupero

Tali zone, da reperire ai sensi del D.M. 02/04/68 n°1444, dovranno essere utilizzate per l'inserimento di attrezzature per:

- a) istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obbligo;

- b) interesse comune: religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, scuole superiori, ecc.

Considerato che i servizi esistenti sono sufficienti a coprire il fabbisogno relativo alle previsioni del P.R.G., si prevedono le Sp/r in aggiunta ai servizi esistenti, da reperire attraverso il recupero del patrimonio volumetrico esistente tramite espropriazione per pubblica utilità, secondo le disposizioni dall'art. 25 delle presenti norme. Ulteriore possibilità è quella di prevedere l'eventuale insediamento di nuove attrezzature, nelle aree destinate ad Sp2, già preordinate all'esproprio, in quanto previste in eccesso rispetto al fabbisogno.

ZONE "F" SERVIZI TERRITORIALI DI PROGETTO

Art. 47 - Zone F1: parco urbano

Comprendono le aree destinate a parco pubblico attrezzato urbano, in cui è esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, museo, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi.

Sono ammessi alloggi per custodi, con annessi depositi per attrezzi e macchine di servizio.

Il P.R.G. si attua con piano esecutivo di iniziativa comunale, esteso all'intera zona, nell'ambito del quale vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire, a condizione che il proprietario accetti con apposita convenzione l'accesso gratuito dei cittadini.

Art. 48 - Zone F2: parco attrezzato sub urbano

Comprende aree a monte del centro edificato, in zone panoramiche che costituiscono interessanti punti di osservazione.

Il P.R.G. si attua con piano esecutivo di iniziativa comunale, esteso all'intera zona, nell'ambito del quale vengono indicate le aree interessate dalle singole attrezzature e quelle destinate all'uso agricolo.

È esclusa qualsiasi edificazione salvo padiglioni per biblioteca, museo, musica, locali per servizi igienici, bar-ristori, spazi belvedere attrezzati, cabine elettriche ed idriche, ripostigli e depositi.

In ogni caso, per le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza sono ammesse operazioni di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione con successiva

ricostruzione entro i limiti volumetrici preesistenti e mantenendo altezze e numero di piani oggi presenti.

La demolizione e ricostruzione è possibile nel caso di conformità dei parametri di cui al precedente art. 23 relativi alle distanze tra fabbricati, dal ciglio strada e dai confini.

Art. 49 - Zone F3: impianti sportivi

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e gli sports effettivamente utilizzabili per tali impianti. Si attuano attraverso progetto unitario specifico applicato all'intera zona e secondo i parametri e le tipologie C.O.N.I. per le attività sportive. Si realizzano con progetti o P.U.E. unitari, per iniziativa pubblica e/o privata, anche non estesi all'intera Zto.

Art. 50 - Zone F4: attrezzature comunitarie

Comprende le aree destinate per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comunitario dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi. L'edificazione delle zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi o regolamenti, l'Amministrazione determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici. Il vincolo di destinazione d'uso per le attrezzature collettive, se di proprietà privata, è da ritenersi momentaneo ed in ogni caso la cessazione della funzione permette l'esercizio edificatorio secondo i parametri della zona omogenea in cui le stesse attrezzature e le loro pertinenze ricadono.

Art. 51 - Zone F5: Servizi territoriali a carattere turistico ambientale (Fragalà e Stretta di Longi)

Comprende le aree destinate alla fruizione di particolari beni monumentali – architettonici (Abbazia di Fragalà), naturali – ambientali (Stretta di Longi). E' esclusa qualsiasi edificazione salvo piccoli padiglioni per locali bar-ristoro e per servizi igienici, ripostigli e depositi, sempre con la finalità di migliorarne la fruibilità.

In ogni caso, per le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza sono ammesse operazioni di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione con successiva

ricostruzione entro i limiti volumetrici preesistenti e mantenendo altezze e numero di piani oggi presenti.

Il P.R.G. si attua con piano particolareggiato, esteso ad una superficie minima di 10.000 mq, nell'ambito del quale vengono indicate le aree per le quali è ammesso il mantenimento delle attività agricole e quelle che l'Amministrazione Comunale ritiene di non dover acquisire, a condizione che il proprietario accetti con apposita convenzione l'accesso gratuito dei cittadini.

Possono prevedersi spazi e luoghi di sosta, con potenziamento della viabilità circostante, sempre nei limiti imposti dal carattere ambientale e paesaggistico delle aree interessate.

In merito all'Abbazia di Fragalà si deve osservare un'area di rispetto nel raggio di 200m dal complesso edificato esistente.

Suddette aree sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 134, 136 e 142 del D.Lgs 42/04, e pertanto gli interventi da eseguire al loro interno sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 52 - Area cimiteriale

E' l'area impegnata dal cimitero. Le opere di iniziativa privata da sorgere al suo interno sono soggette ad adeguato titolo abilitativo edilizio. Allo stesso regime vanno sottoposti gli interventi pubblici che incidono sull'estetica e il decoro dell'ambiente.

Art. 53 - Parcheggi di progetto

Aree attrezzate per la sosta dei veicoli. La realizzazione è d'iniziativa della Amministrazione Comunale, la destinazione è ad uso pubblico.

I parcheggi pubblici, se in superficie e su terreno naturale, dovranno essere realizzati tenendo conto delle pendenze esistenti, evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno.

Essi dovranno essere impostati su terreno rimodellato, con pendenze fino al 10/15% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

Art. 54 - Depuratore

Comprende la zona destinata ad impianti tecnologici a servizio dell'insediamento umano (depuratori, discariche, centrali elettriche, ecc.). Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto e di progetto del Prg sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli

funzionali riportati nelle tavole. È sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica, definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, la mutazione della destinazione d'uso.

Art. 55 - Viabilità di progetto e/o in ampliamento

L'indicazione grafica negli elaborati di P.R.G. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Le strade sono classificate secondo il D.P.R. n°495/92 e s.m.e i..

ZONE DI RISPETTO

Art. 56 - Fascia di rispetto

Comprende:

- a) fasce di rispetto stradale di cui al D.M. 02.04.68 n°1444;
- b) fasce di rispetto cimiteriale;
- c) fascia di rispetto da elettrodotti, dai metanodotti e da vari impianti le cui distanze sono stabilite dalle leggi vigenti e dai decreti operanti per ogni singolo tipo di impianto;
- d) fasce di rispetto dagli impianti di depurazione:
ml 100 per impianto di 3° livello, ml 50 per impianto di 2° livello.

In tutte queste aree sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, oltre al mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione relativa alla residenza. E' fatto obbligo ai proprietari di curare e mantenere l'assoluta pulizia e il decoro dei terreni interessati. E' sempre possibile l'intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, nel caso di demolizione totale, la ricostruzione dovrà essere fedele ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n°380/01 e s.m. i..

Art. 57 - Verde di rispetto paesistico e boschivo

Si tratta delle zone boschive e delle zone di particolare pregio ambientale e paesistico.

E' vietata qualsiasi alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali, quali ad esempio cave, impianti tecnologici, nuove edificazioni (anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco), sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e l'utilizzazione agricola del suolo senza edificazione e nel rispetto ambientale ed in particolare del patrimonio arboreo, le opere di

rimboschimento e di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attiene la coltivazione del bosco.

Sono prescritte e/o consentite:

- 1) la tutela, conservazione, miglioramento ed utilizzazione del patrimonio boschivo;
- 2) la protezione dell'assetto naturale ed il consolidamento delle caratteristiche geomorfologiche originarie;
- 3) la disciplina del patrimonio floristico e faunistico;
- 4) opere di rimboschimento, interventi di avvicendamento ed utilizzazione controllata del patrimonio forestale ed impianti connessi (vivai, segherie, etc.);
- 5) opere connesse con la regolamentazione idrologica (briglie, argini, terrazzamenti);
- 6) aperture e protezioni di sentieri pedonali per turismo guidato.

Le costruzioni debbono arretrarsi secondo le fasce di rispetto riportate delle Tavole di P.R.G., nella misura definita dallo «Studio agricolo forestale» dal limite delle aree boscate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°78/76 e sue successive modifiche e integrazioni.

Tutti gli interventi da eseguire all'interno della sopracitata perimetrazione, in ottemperanza del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 58 - Alvei torrentizi, loro sponde e parco fluviale del Fitalia.

Comprende tutti i territori siti entro una fascia di 150 m. da ambo le rive di qualsiasi corso d'acqua. La finalità è quella di preservare la qualità dell'ambiente naturale e di conservare e migliorare le caratteristiche del corso d'acqua e del suo sistema ambientale. A tale scopo si individuano due fasce limitrofe in cui si ha una differenziazione di uso e di limitazioni: una fascia interna di 20 ml per sponda ed una seconda fascia di 130 ml per sponda, per complessivi 150 ml per sponda. All'interno della prima fascia, ai sensi del R.D. n°523 del 25/7/1904, è vietata qualsiasi attività edificatoria. Sono consentite attività scientifiche, attività volte alla conservazione dell'ambiente naturale, attività ricreative che non arrechino danni alla vegetazione, all'assetto del suolo, alla fauna e che non comportino rischi di inquinamento chimico e biologico. È ammessa la formazione di sentieri finalizzati a favorire una percorrenza pedonale lungo gli alvei fluviali e torrentizi. Nella seconda fascia, sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/04, è consentita la formazione - previa convenzione con i privati - di percorsi pedonali ciclabili, equestri e di servizio all'attività agricola; si possono inoltre realizzare opere infrastrutturali di attrezzamento, fruizione e servizio alle attività ammesse purché compatibili con le

finalità relative all'ambito agricolo. Nella prima fascia è ammessa la sistemazione dei tracciati dei corsi d'acqua purché:

- non vengano apportati danni ai biotopi naturali esistenti
- si conservino le curve di tracciato esistenti
- il nuovo tracciato si appoggi il più possibile a quello naturale
- si evitino tracciati rettilinei
- i boschi e gli alberi isolati siano conservati.

Sono consentiti gli usi agro-silvo-pastorali purché si crei una fascia continua di vegetazione riparia che protegga la vegetazione esistente, introducendo specie autoctone compatibili con la zonazione caratteristica delle sezioni trasversali del fiume (piante acquatiche, canneto, piante di legno dolce e piante di legno duro). In entrambe le fasce è favorita la sistemazione dei terreni con terrazzamenti nelle aree con pendenza tra il 10 ed il 30%; è auspicato l'uso di concimi naturali e/o di sintesi a lento rilascio e l'utilizzo di prodotti che rispettino gli insetti predatori ed i parassiti dei patogeni, riducendo al minimo l'uso di pesticidi ed altri prodotti inquinanti. Nei terreni con pendenza superiore al 30% è consentita la silvicoltura rivolta alla difesa del suolo ed il pascolo controllato.

Il Parco Fluviale del Fitalia ha lo scopo di tutelare la qualità ambientale, ecologica, paesaggistica e biologica dell'area, in rapporto all'uso sociale, ricreativo ed educativo, in modo che la fruizione sia estesa alla totalità dei cittadini, i quali possono attivamente concorrere alla protezione ed alla valorizzazione del Parco.

Sono consentiti esclusivamente la realizzazione di percorsi e zone di osservazione e godimento del paesaggio, per la fruizione, per il tempo libero e lo svolgimento di attività fisico motorie e sociali, il riposo, lo studio e l'osservazione della natura.

Nei Torrenti soggetti a tutela dal D. l.vo 42/04 e nelle relative fasce di rispetto per una larghezza di 150 m dalle sponde sono privilegiate le tecniche di ingegneria ambientale e naturalistica

Tutte le suddette aree sono soggette alle disposizioni di cui agli artt. 134, 136 e 142 del D.Lgs 42/04, e pertanto gli interventi da eseguire al loro interno sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i BB.CC.AA.

Art. 59 - Percorsi pedonali, ciclabili e strade panoramiche

La viabilità pedonale, ciclabile, equestre e di servizio all'attività agricola e i percorsi turistici e panoramici che si appoggiano a tracciati esistenti, a meno di specifiche ragioni, comprovate in sede di redazione dei progetti, devono essere realizzati o adeguati secondo le seguenti caratteristiche:

- larghezza massima m. 1,50 per i percorsi pedonali;
- larghezza massima m. 3 per i percorsi ciclabili, equestri e di servizio all'agricoltura;
- seguire, ove esistenti, percorsi già tracciati;
- uso di vegetazione autoctona arborea ed arbustiva da ambo i lati del percorso, ove il percorso non attraversi territori coltivati;
- pavimentazione in terra stabilizzata, tranne per le strade a servizio dell'agricoltura;
- muri di contenimento ed opere d'arte rivestiti in pietra locale;
- aree di sosta e belvedere realizzate con strutture in legno e/o acciaio e vetro o pietra locale;
- segnaletica ad uso turistico realizzata in legno.

Le piste ciclabili o le piste equestri saranno separate dalle piste pedonali da un'area alberata larga minimo m. 2; in tale area si dovranno utilizzare varietà a taglia ridotta oppure essenze con fusto privo di ramificazioni fino ad un'altezza di m. 2,50. Ove tale separazione non fosse possibile, la differenziazione tra i due percorsi dovrà essere ottenuta mediante un leggero dislivello o differenza nella pavimentazione. Le alberature sistemate lungo i percorsi verranno distribuite a filari, semplici o plurimi. Sono da utilizzare essenze arboree tipiche delle associazioni vegetazionali presenti nell'area di intervento. Le essenze arboree dovranno essere poste a dimora con un interasse tale da garantire l'armonico sviluppo della pianta e delle chiome.

Art. 60 - Zone soggette a rischio geologico - Faglia

E' la zona interessata al fenomeno geologico individuata dall'apposito studio. Valgono le leggi vigenti in materia, soprattutto per l'edificazione.

- INFRASTRUTTURE -

Art. 61 - AREE PER MOBILITA' - RETE STRADALE, PARGHEGGI E PIAZZE

Definizione:

le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le sedi stradali;

- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi pubblici;
- d) piazze.

L'indicazione grafica delle zone destinate alla viabilità nelle tavole di azzonamento del P.R.G. ha valore indicativo e può subire modifiche determinate dal progetto esecutivo dell'opera stessa.

Art. 62 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Definizione e prescrizioni particolari:

Si tratta di zone destinate ad impianti di azzonamento (impianto di depurazione, impianto di risalita etc.) in maniera simbolica o con una propria area di pertinenza.

L'utilizzo di tali aree è subordinato al Permesso di costruire per tutte le edificazioni e realizzazioni di impianti ed alla convenzione fra l'amministrazione Comunale e l'ente concessionario che stabilisca i termini tecnici ed economici e temporali per la realizzazione e la gestione degli impianti e delle attrezzature.

Ove tali impianti siano localizzati in prossimità o in vista di zone di interesse storico o ambientale, gli impianti stessi dovranno essere realizzati nella salvaguardia dei valori naturali ed ambientali delle zone stesse.

Art. 63 - REALIZZAZIONE MURI DI CONTENIMENTO E SISTEMAZIONE DEL TERRENO IN GENERE

I muri di contenimento delle opere stradali da realizzarsi nel centro urbano e nel territorio dovranno essere rivestiti con pietra naturale, possibilmente locale, ed inoltre dovranno essere particolarmente curate le opere di sistemazione del terreno interessato con piani inclinati e piantumazione di essenze arbustive autoctone.