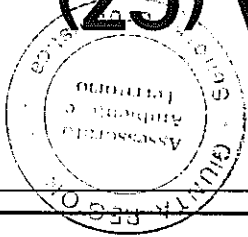


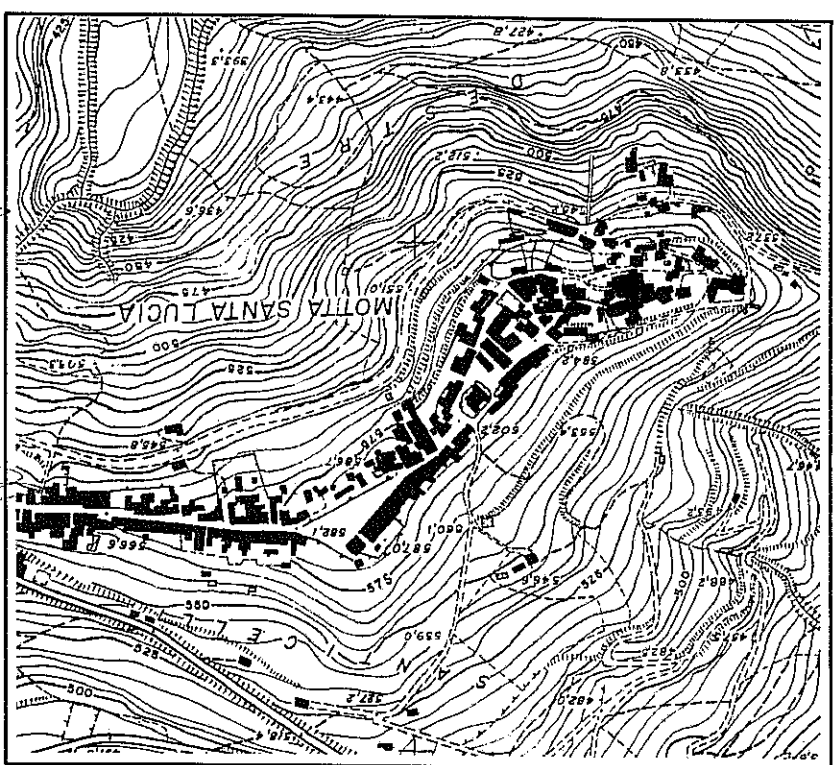
STATO DI FATTO

COMUNE DI:
MOTTA S. LUCIA (CZ)



REGIONE CALABRIA
"E' copia conforme all'originale spedito
voto con decisione D. 4. n. 73
del - 2 AGO. 1999
di cui fa parte integrante."

PIANO REGOLATORE GENERALE



PROGETTISTA
ARCH. E. PINGITORE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DI CATANZARO
col. n. 317
iscritto all'albo
C. PINOSTO
Architetto

STUDIO DI
PROGETTAZIONE:
VIA XX SETTEMBRE, 26
LAMEZIA TERME

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B

CONSEGNA:

VISTI ED APPROVAZIONI: Addizione: Del. C.C. n. 03 del 18-01-1999
Decreto: UFF. SETTORE TECNICO del 26-01-1999 e del 02-1-1999
PAPERE GENIO CIVILE: n. 8906 del 09-12-1998
IL SEGRETARIO COMUNALE
(D.ssa F. Annarunda)
Dr. Giuseppe Pagnaro

Felice Lucifora

CAPO I - PARTE GENERALE

Art. 1 Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i principi informativi e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalità, forniscono le prescrizioni sia per la stesura del Piano Particolareggiato esecutivi di quello generale, sia per la disciplina delle iniziative tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso dei terreni. Le presenti norme sono parte integrante ed essenziale dello Strumento Urbanistico cui si riferiscono.

Art. 2 Norme generali

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

Gli atti del P.R.G. sono:

1) ELABORATI GRAFICI

2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3) RELAZIONE GENERALE

L'edificazione del territorio comunale è soggetta oltre che alla disciplina delle presenti norme, anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, sempre che non siano incompatibili con le presenti norme. L'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare il potere di deroga alle norme del P.R.G. limitatamente all'altezza massima degli edifici ed

impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto l'osservanza delle leggi vigenti in proposito. In particolare è prescritto che l'autorizzazione verrà accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale. Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal presente Piano Regolatore Generale in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, pur ammettendo, comunque, l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 Descrizione degli indici

L'edificazione è caratterizzata dai seguenti indici:

a) Densità Territoriale: DT, rappresenta il numero di abitanti che possono essere insediati per ogni ettaro di territorio; tale indice varia con il variare delle sottozone.

b) Superficie Utile Territoriale: SUT, è misurata in mq. al netto della rete stradale primaria esistente e di progetto, ma al lordo della rete viaria secondaria di servizio per i lotti, di eventuali rispetti stradali e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie Utile Fondiaria: SUF, è misurata in mq. al netto della rete viaria secondaria, ma al lordo di eventuali rispetti stradali.

d) Indice di Fabbricabilità Territoriale: IFT, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante dalla relazione $V = IFT \times SUT$, dove V, espresso in mc., è il volume massimo costruibile e SUT in mq. la superficie utile territoriale.

e) Indice di Fabbricabilità Fondiaria: IFF, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante dalla relazione $V = IFF \times SUF$, dove V, espresso in mc., è il volume massimo costruibile e SUF in mq. la superficie del lotto edificatorio.

Per quanto riguarda il modo di misurazione del suddetto volume nei suoi elementi di altezza e superficie di fabbricato, e per le altre caratteristiche che i fabbricati debbono osservare (distacchi, altezza massima, caratteristiche di abitabilità ecc.) si rimanda a strumenti normativi più specifici: quali il Regolamento Edilizio, nei quali vengono definiti i principi di:

- **Visuale:** che stabilisce i distacchi delle pareti dei fabbricati tra di loro, dai confini di proprietà e di zona, tra i fabbricati in funzione dell'altezza delle pareti stesse;
 - **Altezza massima degli edifici:** con le modalità di misurazione;
 - **Caratteristiche di abitabilità dei locali e** loro rapporti volumetrici.
- f) **Indice di Copertura: I.C.**, tale indice serve per calcolare il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificabile, risultante dalla relazione $I.C. = SC/SUF$.

CAPO III - ZONIZZAZIONE

Art. 4 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso, come risulta anche dagli elaborati grafici, secondo la seguente classificazione, la quale mantiene inalterati, i parametri di sottozona previsti nello strumento originario:

1) Zone Residenziali suddivise in:

ZONA A Centro Storico

ZONA B Completamento e risanamento edilizio

ZONA C Nuova espansione

2) Zone Produttive suddivise in:

ZONA D Artigianale e Commerciale

ZONA E Agricola

3) Zone di Uso Pubblico suddivise in:

ZONA F Attrezzature di interesse comune

ZONA G Attrezzature urbane e comprensoriali

ZONA H Servizi di carattere privato

ZONA V Verde da destinare a parchi con vincolo di silvicoltura

4) Aree soggette a vincolo di cui:

Vincolo di rispetto stradale;

Vincolo di rispetto cimiteriale;

Vincolo di protezione delle bellezze naturali di cui alla legge n. 1089/1939;

Vincolo idrogeologico con aree non edificabili per
carenti caratteristiche di tipo geomorfologico.

5) Aree per la viabilità

Art. 5 ZONA A Centro Storico

In tali zone ricadono tutte le parti del territorio comunale interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storicamente storico (vetustà di costruzione) e/o di particolare pregio ambientale.

Il P.R.G. prevede l'applicazione delle seguenti norme per garantire la conservazione degli esistenti complessi edilizi di particolare valore ambientale e monumentale.

Gli interventi di risanamento generale saranno attuati attraverso piani particolareggiati oppure piani di recupero che dovranno ispirarsi ai seguenti criteri generali:

a) Conservazione degli ambienti esterni e degli spazi interni previa attenta analisi storico-critica del relativo tessuto urbano, al fine di individuare e salvaguardare con particolare le emergenze di carattere storico e monumentale.

b) Determinazione dei volumi e delle altezze degli eventuali nuovi fabbricati in modo che non siano superati i volumi e le altezze preesistenti e siano rispettate le caratteristiche ambientali e di igienicità.

c) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico-monumentale, siano essi vincolati o da vincolare, ai sensi della legge 1° Giugno 1939 n. 1089, devono essere conservati nella loro forma e volume. Sono ammessi soltanto interventi diretti al consolidamento, al restauro conservativo, al ripristino ed alla bonifica delle condizioni di igienicità.

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

Sono possibili, con esclusione degli edifici di cui ai punti c e d, opere di ristrutturazione e realizzazione di nuovi organismi edilizi di piccole entità, quali: marciapiedi, scale ricadenti su suolo pubblico, rifacimento di pensiline, sempre nel rispetto dei caratteri ambientali preesistenti e delle distanze tra i volumi edificati esistenti.

Art. 6 ZONA B Completamento e Risanamento Edilizio

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

Esse sono divise in quattro sottozone:

B1 Zona saturata di sostituzione edilizia.

B2 Adeguamento e sostituzione edilizia.

B3 Adeguamento e sostituzione edilizia per le case sparse (non utilizzata nella zonizzazione).

B4 Adeguamento e sostituzione edilizia per le case sparse e le aree a bassa densità abitativa (non utilizzata nella zonizzazione).

B1 Zona saturata di graduale sostituzione.

Comprende edifici o complessi edilizi con limitate aree di lotti interclusi.

Nel caso di demolizione e ricostruzione si prescrive il

rispetto delle norme contenute nell'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 modificato col D.P.R. 26.04.1993, n° 147, altrimenti valgono le seguenti prescrizioni: arretramento dall'asse stradale di almeno mt. 5,00 e con le seguenti limitazioni:

distacchi dai confini liberi = mt. 5,00

distacchi dalle strade = mt. 5,00 dall'asse stradale

distacchi tra gli edifici con pareti finestrate = 10 mt. minimo;

e comunque con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc./mq. ed un'altezza massima pari a mt. 10,50.

Per le nuove costruzioni relative a lotti interclusi valgono le limitazioni di cui sopra.

Nel caso di restauro totale o parziale si conferma il volume acquisito nel caso in cui per doverlo ricostruire l'indice di fabbricabilità fondiaria risultasse superiore a 2,5 mc./mq.

B2 Adeguamento e sostituzione edilizia.

Comprende aree parzialmente edificate (le cubature esistenti sul lotto vanno contegiate nella determinazione della cubatura massima). E' consentita l'edificazione con le seguenti limitazioni:

H max.

= 10,50 ml.

I.F.F.

= 1,50 mc./mq.

Lotto minimo

= 400 mq.

I. Copertura

= 0,50

distacchi dai confini liberi = mt. 5,00

distacchi dalle strade = mt. 5,00 dall'asse stradale ad esclusione dei tipi A e D di cui al D.P.R. n° 147/93

distacchi tra gli edifici = minimo mt. 10,00 ove il Regolamento Edilizio non sia più restrittivo.

B3 Adeguamento e sostituzione edilizia per le case sparse (non utilizzata nella zonizzazione).

Comprende aree parzialmente edificate in cui è consentita l'edificazione con le seguenti limitazioni:

H max. = 8,00 mt.

I.F.F. = 0,60 mc./mq.

Lotto minimo = 800 mq.

Distacchi dai confini liberi

= 5,00 mt.

Distacchi tra gli edifici = 9,00 mt.

Distacchi dagli assi

stradali = 5,00 mt. dall'asse stradale ad esclusione dei tipi A e D di cui al D.P.R. n° 147/93

B4 Adeguamento e sostituzione edilizia per le case sparse e le aree a bassa densità abitativa (non utilizzata nella zonizzazione).

Comprende lotti edificati sparsi o se comunque interni al Centro Abitato di Motta, aventi caratteristiche di bassa densità abitativa. In tali zone è consentita l'edificazione con le seguenti limitazioni:

H max. = 8,00 mt.

I.F.F. = 0,60 mc./mq.

Distacchi dalle strade = 5,00 mt. dall'asse stradale ad esclusione dei tipi A e D di cui all'art. 28 del D.P.R. n° 147/1993.

Sono consentite demolizioni dei volumi preesistenti con un aumento della volumetria massimo del 20%.

Art. 7 ZONA C Nuovi complessi insediativi.

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino ancora inedificate o parzialmente edificate, ma che comunque, nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di densità di superficie tipici delle Zone B. L'intera Zona C è destinata esclusivamente alle residenze con tipologie edilizie libere, salvo diversa indicazione od aspetti più restrittivi contenuti negli altri strumenti normativi comunali, quali il Regolamento Edilizio, ai servizi per la residenza ed alle attività commerciali di interesse giornaliero.

Le Zone C sono individuate nelle tavole del Piano nella scala 1:2.000 da perimetri comprensoriali.

Per la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico ed ai servizi pubblici (Zone F) valgono le disposizioni di legge e le norme di cui ai successivi articoli, e dovrà essere garantita una dotazione minima di almeno 18 mq. per abitante.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà per iniziativa comunale a mezzo di Piani Particolareggiati per le aree destinate ad edilizia pubblica, o per iniziativa privata, per le restanti aree, a mezzo di piani di attuazione convenzionati o Piani di Lottizzazione. Entrambi i Piani dovranno essere elaborati nella forma piano-volumetrica.

L'edificazione nelle Zone C potrà avvenire solamente previa attuazione dei Piani Particolareggiati o di Lottizzazione.

Eccezionalmente od in relazione alla effettiva impossibilità di costituire i Consorzi dei proprietari, potrà essere consentita (per i comparti con superficie territoriale pari o superiore ai

20.000 mq.) la realizzazione dei nuclei per entità minori di quelle indicate dal perimetro comprensoriale, ma, comunque non inferiore al 20% dell'intera superficie territoriale alla condizione che sia stato preventivamente redatto un Piano Quadro generale esteso all'intero perimetro comprensoriale nel quale venga illustrata la regolarizzazione e nuova sistemazione della intera area. Inoltre, tutti i singoli proprietari dovranno impegnarsi, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, al rispetto delle indicazioni urbanistiche e delle modalità di attuazione stabilite dai suddetti Piani.

Si possono considerare svincolate dall'obbligo di essere incluse in preventivi piani particolareggiati le piccole parti di Zona C ricadenti a ridosso di edificazioni preesistenti e per le quali sussistono tutte le premesse per poter essere considerate lotti interclusi (dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria). Resta, comunque, inteso che l'area interessata e circoscritta all'intervento dovrà essere sistemata razionalmente nella sua totalità, e nei rapporti con le aree limitrofe, attraverso uno studio planivolumetrico dell'intero comparto e previa Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale per la cessione delle aree destinate a standards urbanistici.

La Zona C si articola nelle seguenti sottozone:

C1 Piani per l'Edilizia Residenziale Pubblica:

Individuate in planimetria di piano dall'apposita simbologia a cui corrisponde l'I.F.T. di 1,20 mc./mq. ed una altezza massima consentita di ml. 10,50.

Per i Piani di Zona già adottati valgono gli indici e le limitazioni fissati dai piani vigenti al momento della redazione del presente Piano.

C2 Espansione Privata nel Capoluogo:

Individuata in planimetria di piano dalla apposita simbologia a cui corrisponde l'I.F.T. di 0,80 mc/mq. ed una altezza massima consentita di ml. 7,50.

C3 Espansione Privata nelle Case sparse:

Individuata in planimetria di piano dalla apposita simbologia cui corrisponde l'I.F.T. di 0,80 mc/mq. ed una altezza massima consentita di ml. 7,50.

C4 Espansione Privata Estensiva Turistica (non utilizzata nella zonizzazione):

Individuata in planimetria di piano dalla apposita simbologia cui corrisponde l'I.F.T. di 0,60 mc/mq. ed una altezza massima consentita di ml. 7,50.

In tutte le sottozone previste la distanza dai confini liberi o non, non potrà essere, in nessun caso, inferiore a mt. 5,00 ed il distacco fra i fabbricati a mt. 10,00 salvo prescrizioni più restrittive da parte del Regolamento Edilizio Comunale. Non è prescritta alcuna limitazione alla lunghezza del fronte degli edifici. Le distanze dalle strade dovranno essere conformi a quanto previsto dagli artt. 26 (se fuori dai centri abitati) e 28 (se entro i centri abitati) del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 modificato con il D.P.R. 26.04.1993, n° 147.

In tutte le sottozone "C" previste, se entro dieci anni, dalla data di esecuzione del presente Piano, non sarà stata presentata alcuna richiesta di lottizzazione e relativa concessione ad edificare, da parte degli aventi diritto, tali aree perderanno la loro originaria destinazione d'uso e si intenderanno automaticamente preordinate all'esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla base del loro valore dominicale.

Art. 8 ZONE D Artigianale ed industriale di piccole e

medie dimensioni.

In questa zona si interviene per come indicato negli articoli successivi.

E' ammessa la costruzione di impianti produttivi (industriali od artigianali, commerciali ed assimilati) con assoluta esclusione della destinazione residenziale, fatta eccezione per gli alloggi di custodi o del personale dirigente. Gli insediamenti in tali zone saranno attuati attraverso l'adozione di Piani Particolareggiati e precisamente Piani per insediamenti Produttivi per come previsto dalla Legge n° 865/71. Per i lotti di piccole entità non ricadenti nello ambito di estesi comparti comprensoriali, potrà essere prevista la sistemazione piano-volumetrica della singola area, sempre nel rispetto delle limitazioni di cui al comma precedente e delle prescrizioni di cui appresso.

Nelle Zone D debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) dovrà essere riservato per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi, il 10% della superficie totale.

b) Dovrà essere riservato per rete stradale il 10% della superficie totale.

c) Fanno eccezione al limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto produttivo.

Le caratteristiche di destinazione d'uso delle Zone D sono le seguenti:

- I.F.T. (Indice di Fabbricabilità Territoriale):

mc./mq. 1,60

- I.F.F. (Indice di Fabbricabilità Fondiaria):

mc./mq. 2,00

- Lotto minimo (superficie fondiaria): mq. 1.000

- Rapporto massimo di copertura: 1/2

- Distanza minima dai confini interni pari alla altezza dell'edificio e comunque non inferiore a: ml. 6,00

- Distanza minima dagli assi della rete viaria primaria: ml. 10,00

- Altezza massima: ml. 7,50

- Cubatura ammessa per uffici od abitazioni: 10% del totale.

Per la definizione dei servizi particolari e di quanto altro possa occorrere per la corretta edificazione dei complessi produttivi sia singolarmente che nel loro insieme, si rimanda alle previsioni dei piani particolareggiati (P.I.P.).

Art. 9 ZONA E Agricola.

Le prescrizioni che seguono regolano gli interventi edilizi nelle zone agricole delle quali si intendono conservare sia la funzione particolare di insediamenti ricadenti per lo più su fette di territorio ancora inedificato, che l'assetto caratteristico globale ed omogeneo del territorio stesso.

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

Sottozona E1 : I.F.F. = 0,10 di cui 0,07 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale.

Sottozona E2 : I.F.F. = 0,06 di cui 0,03 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale.

- La cubatura ammessa potrà essere utilizzata in totale per la destinazione di accessorio agricolo.

- Altezza massima consentita: ml. 7,50

- Distanza minima dai confini interni: ml. 5,00

- Distanza minima dagli assi stradali: ml. 20,00 (a meno che non siano previste distanze maggiori da parte del Regolamento Edilizio Comunale).

Nella sottozona E1 è consentita la localizzazione di strutture di servizio e produzione relative alla conduzione dei fondi ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, sia per produttori singoli che associati in cooperative.

- Il lotto minimo per la superficie fondiaria è previsto in mq. 15.000, ma, comunque, si considera prevalente la effettiva disponibilità di estensione di fondo in relazione alle singole capacità produttive e, comunque, sempre nel rispetto degli indici di cui sopra.

- L' I.F.F. è : mc./mq. 0,10 di cui 0,07 per accessori agricoli e 0,03 per residenza

- L'altezza massima consentita è: ml. 7,50

- La cubatura ammessa per uffici ed abitazioni è pari a: 8% del totale, con possibilità di essere portata a: 10% nel caso di consorzi o cooperative.

Nelle sottozone E1 ed E2 nel caso di proprietari di lotti non confinanti, la cubatura ammessa, potrà essere utilizzata anche su uno solo dei lotti dello stesso proprietario, purché se ne accetti la reale proprietà attraverso l'esibizione di regolare atto. In tali sottozone la cubatura ammessa potrà essere utilizzata applicando l'indice di fabbricabilità territoriale all'intera superficie fondiaria di proprietà.

Le restanti aree, utilizzate ai fini del computo della

volumetria massima ammessa, saranno soggette a vincolo di inedificabilità.

Nelle sottosezioni E1 ed E2 si potrà procedere allo ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura del 40% della loro cubatura per permettere la costruzione sia di accessori agricoli che di relative abitazioni. Il computo in percentuale deve rispettare gli indici precedentemente esposti per le due destinazioni. Nel caso di ampliamenti o nuovi insediamenti limitrofi a quelli esistenti si potrà costruire in aderenza con il consenso del confinante.

Art. 10 ZONA F Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.

Comprendono aree già impegnate o libere, da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico, comprendenti attrezzature per l'istruzione, socio-sanitarie, verde pubblico attrezzato e parcheggi.

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

Nelle tavole ed elaborati grafici del Piano relative alla zonizzazione, tali aree possono essere contrassegnate da uno o più simboli, attraverso i quali si può risalire alle specifiche di destinazione d'uso delle singole aree.

Nei casi di aree destinate in parte ad uso pubblico ed in parte ad uso privato, gli interventi dovranno essere regolati da apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, in modo da assicurare le caratteristiche e le quantità previste dalle norme sugli standards urbanistici e la concreta attuazione delle parti destinate prevalentemente ad uso pubblico.

1) Scuole: si rinvia alle vigenti disposizioni in materia scolastica (D.M. 8 dicembre 1975).

2) Attrezzature collettive: l'indice di fabbricabilità fondiaria I.F.F. è : mc./mq. 1,50 di cui destinati ad attività pubbliche, civiche e sociali minimo il 30%, destinati ad attività private, commerciali, direzionali e ricreative massimo il 70%. Sono ammessi alloggi solo per custodia.

L'altezza massima consentita è: ml. 10,50

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà è: ml. 10,00

La distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto è: ml. 10,00 sempre che questa risulti superiore od uguale ai rispetti stradali indicati nel Piano o nelle norme vigenti nell'ambito del territorio comunale;

Per i parcheggi è previsto minimo il 30% della superficie netta del lotto.

Art. 11 ZONA G Attrezzature pubbliche urbane e comprensoriali.

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

La destinazione d'uso è prevista dalla simbologia grafica riportata sulle tavole della zonizzazione del Piano.

Nel caso della destinazione a parco urbano e

territoriale è vietato tassativamente realizzare qualsiasi tipo di costruzione. Sono ammesse soltanto piccole attrezzature, come chioschi, padiglioni, ed eccezionalmente attrezzature a carattere ricreativo e per il tempo libero (bar, ristoranti, ritrovi, camping) purché non alterino in nessun modo la situazione preesistente dei luoghi ove vengono inseriti e siano con carattere di precarietà (costruzioni leggere in legno e/o ferro).

Art. 12 ZONA H Servizi ed attrezzature private (non utilizzata nella zonizzazione).

Comprende zone già occupate o da destinare ad attrezzature od impianti di interesse generale e da realizzare a cura dei privati quali:

- attrezzature per il tempo libero, il ristoro, stazioni di servizio. L'altezza massima degli edifici è: ml. 7,50.

Art. 13 ZONA V Aree verdi destinate a Parchi con vincolo di silvicoltura.

Sono destinate al mantenimento od alla formazione di verde anche da parte dei privati, e sono preordinate ad ospitare essenze sempre più monumentali e spettacolari attraverso un'opera silvicola di diradamento del ceduo e di tutela sistemica degli alberi di alto fusto con reimpianto delle essenze locali più caratteristiche, soprattutto se finalizzabili al mercato locale e nazionale di legname pregiato.

L'Amministrazione Comunale, in tali aree potrà richiedere, se lo riterrà opportuno, l'intervento della Forestazione di Stato.

In queste aree vi è assoluto vincolo di inedificabilità, in tutti i casi, le piccole costruzioni ammesse (chioschi in legno e simili) connesse alla manutenzione del verde, dovranno rispettare le alberature ed il verde esistente, e non alterare, in alcun modo, la situazione dei luoghi ed il loro preesistente assetto.

Art. 14 VINCOLI

1) Vincolo di rispetto stradale.

Nelle zone di rispetto stradale valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) con le modifiche ed integrazioni di cui al D.P.R. 26.04.1993, n° 147.

E' vietata, in tal senso, qualsiasi forma di edificazione.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzate unitamente alle aree limitrofe o confinanti dello stesso proprietario ai fini del computo della cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni d'uso.

2) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Nelle aree sottoposte a tale vincolo non è consentita alcuna costruzione se non quelle adibite al servizio esclusivo del Cimitero.

Vi è fatto altresì divieto di adibire dette aree a depositi o simili usi.

3) Vincolo di rispetto monumentale, archeologico e paesistico.

Tale vincolo è necessario per la tutela delle cose di interesse artistico, storico, monumentale, archeologico e cose immobili aventi rilevanti caratteristiche di bellezza naturale. Il vincolo, per la natura stessa delle opere che deve preservare intese come patrimonio collettivo, impone il divieto assoluto di apportare modificazioni arbitrarie che arrechino pregiudizio sia agli edifici che all'ambiente naturale. Impone, inoltre, di conservare le consistenze edilizie artistiche, storiche, monumentali, archeologiche, nonché le consistenze paesaggistiche e floreali esistenti.

La normativa è stabilita dalla legge 1° Giugno 1930 n. 1080, a tutela delle cose di interesse artistico e storico e 29° Giugno 1939 n. 1497 a protezione delle bellezze naturali e del Regolamento 3° Giugno 1940 n. 1357.

Art. 15 VIABILITA'

Queste norme interessano le infrastrutture di trasporto classificate in:

a) *Viabilità primaria;*

b) *Viabilità secondaria;*

c) *Nodi stradali;*

d) *Parcheggi pubblici;*

e) *Ferrovie.*

Nelle aree interessate è persistente il vincolo di ineditabilità assoluta e le fasce di rispetto risultano dalle tavole di zonizzazione del Piano.

a) La Viabilità primaria comprende:

1) *Strade extraurbane:*

- ad elevata intensità di traffico;
- a limitata intensità di traffico.

2) *Strade di particolare interesse.*

Per le suddette categorie valgono le caratteristiche seguenti:

a1) Strade extraurbane ad elevata intensità di traffico:

Strade Statali e Provinciali esistenti nelle caratteristiche geometriche: per ovvia

competenza di territorialità, conservano quelle di fatto, salvo che per il tratto di attraversamento urbano, nel quale si potranno prevedere ampliamenti della rete stradale al fine di differenziare i vari flussi di traffico.

Per gli accessi si dovrà fare riferimento solo a quelli previsti dal Piano.

a2) Strade extraurbane a limitata intensità di traffico:

Caratteristiche geometriche: conservano quelle di fatto a meno di ampliamenti o rettifiche eventualmente necessarie all'ammmodernamento ed alla realizzazione delle arterie.

2) Strade urbane di particolare interesse:

- Esistenti:

Caratteristiche geometriche: conservano quelle di fatto a meno di eventuali ampliamenti in prossimità dei nodi o per la creazione di spazi di sosta.

- Di progetto o esistenti da potenziare a servizio dei nuovi insediamenti: sono indicate nella planimetria di progetto con apposita simbologia; caratteristiche geometriche: si articoleranno su unica carreggiata a doppio senso di marcia con larghezza pari a ml. 10,00.

b) Viabilità secondaria:

E' composta dalle strade interne ai centri abitati e dalle strade di servizio per la zona agricola.

b1) Strade interne ai centri abitati o di nuova formazione:

- Esistenti:

Caratteristiche geometriche: conservano quelle

di fatto a meno di eventuali ampliamenti in prossimità degli incroci o per la creazione di spazi di sosta.

- Di progetto:

Si articoleranno su unica carreggiata a doppio senso di marcia con larghezza pari a ml. 7,00.

b2) Strade di servizio per la zona agricola:

In massima parte saranno strade esistenti da potenziare ed eventualmente asfaltare; la sezione tipo sarà di ml. 5,00.

c) Nodi stradali:

La rappresentazione grafica degli snodi di viabilità in progetto, è da ritenersi puramente simbolica. Essi saranno definiti nelle loro dimensioni e nei loro aspetti tecnici e costruttivi in sede di definitiva progettazione. Le zone di rispetto stabilite nel presente Piano, in vista di possibili evoluzioni delle soluzioni tecniche di realizzazione degli snodi e delle arterie, dovranno rimanere inalterate anche nel caso di una prima diversa o parziale realizzazione.

d) Parcheggi pubblici, box e garages:

In sede di attuazione del Piano, i parcheggi relativi alla viabilità potranno essere localizzati secondo le necessità e le funzioni delle arterie stradali. Questi potranno essere ricavati anche nelle fasce di rispetto stradale. E' consentito, in tutte le zone abitate del Comune, previa presentazione del relativo progetto, da sottoporre al parere della C.E., la realizzazione di box e garages privati nel rispetto delle seguenti indicazioni: il progetto di dette opere deve essere redatto da tecnico abilitato,

Tenendo in debita considerazione le fondamentali esigenze di tutela ambientale e dei tessuti edilizi interessati, potranno essere, in via eccezionale, consentite le realizzazioni di attrezzature ricettive e paracicche anche in zone non direttamente indicate dal Piano.

In particolare potranno essere lasciate concessioni in zone B (eccezionalmente in zone F dietro presentazione di dettagliata relazione dalla quale si evinca inequivocabilmente la socialità dell'intervento) per alberghi e pensioni con le seguenti prescrizioni normative:

1) la superficie coperta non dovrà superare 1/3 dello intero suolo edificabile;

2) l'area libera nella sua interezza dovrà essere destinata esclusivamente a verde attrezzato ed a parcheggio scoperto, quale pertinenza permanente dell'azienda alberghiera;

3) l'altezza massima dell'edificio, misurata al piano di gronda, non dovrà superare ml. 10,50;

Art. 16 ATTREZZATURE RICETTIVE

Le sedi ferroviarie indicate nella planimetria di progetto sono destinate al mantenimento ed alle modifiche di linee esistenti ed ai relativi servizi.

e) Ferrovie:

deve tener conto della qualità edilizia della zona in cui l'insediamento è previsto (materiali pregiati e finiture adeguate), deve comprendere una dimostrazione grafica di contestualizzazione sia per quanto concerne il decoro rappresentativo con le fronti degli edifici circostanti che con i vincoli urbanistici di distanze ed altezze che sono previsti nella zona di intervento.

Art. 17 MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 4) la distanza dagli edifici antistanti non in aderenza dovrà essere nel rapporto 1/1 rispetto all'altezza;
- 5) la superficie minima destinata alla necessaria costruzione alberghiera non dovrà essere inferiore a mq. 3.000.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà mediante:

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

Gli interventi di cui al punto a) comprendono:

1) Restauro conservativo

Per i fabbricati con caratteristiche storico-monumentali e di preminente valore architettonico od ambientale, potrà essere consentito il solo intervento di restauro artistico, risanamento igienico e consolidamento statico.

2) Completamento edilizio

Nelle zone che nelle tavole sono definite di completamento l'edificazione sarà possibile su presentazione di progetti edili, da elaborarsi sulla base degli indici e delle prescrizioni relative alle singole sottozone B.

Gli interventi di cui al punto b) comprendono:

- 1) *Piani di recupero edilizio od urbanistico*
- 2) *Piani particolareggiati di iniziativa pubblica*
- 3) *Piano di zona di cui alla legge 167/62*

4) *Piani convenzionati di lottizzazione*

E' concesso ai privati, in assenza di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, di proporre nelle zone di espansione piani particolareggiati attuativi di loro iniziativa.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indicare la localizzazione ed il tipo dei servizi da ubicare all'interno dei piani di lottizzazione.

5) *Piani per insediamenti produttivi.*

Art. 18 ATTUAZIONE DIRETTA

Nelle zone di completamento in cui il Piano si attua attraverso singoli progetti edilizi, l'edificazione sarà consentita a condizione che siano presenti od assicurati i servizi tecnologici fondamentali: accesso esistente od a cura delle proprietà interessate, fognatura, rifornimento idrico, rete di illuminazione, eventuale gasdotto, ecc.

Le richieste di concessione dovranno contenere, oltre agli elaborati progettuali correnti, anche uno studio piano-volumetrico dell'area interessata all'intervento singolo, dal quale si possa evincere il rapporto planimetrico globale, le mutazioni che il nuovo intervento genera sul tessuto preesistente e l'indicazione delle nuove aree da destinare ad accessi, strutture viarie interne e parcheggi.

Nel caso di particolari condizioni preesistenti:

- 1) per le nuove edificazioni nelle quali il Piano preveda norme di distanza dall'asse stradale in difformità col tipo dominante di edifici contigui, il Sindaco, o chi ne ha la facoltà, sentita la C.E. può autorizzare un opportuno allineamento stradale.
- 2) Per le costruzioni di edifici non allineati col filo dominante di edifici contigui, il Sindaco, o chi ne ha

la facoltà, sentita la C.E. può prescrivere un opportuno allineamento stradale.

3) Per le zone di completamento ed in casi di assoluta particolarità, quali per esempio le aree in via di saturazione, il Sindaco, o chi ne ha la facoltà, sentito il parere della C.E. ed in presenza del consenso del confinante, può, anche per nuove costruzioni, autorizzare la edificazione sul confine per fronti in assenza di pareti finestrate.

4) Per le zone di completamento nel caso di restauro di edifici esistenti, il Sindaco, o chi ne ha la facoltà, sentito il parere della Commissione Edilizia, può autorizzare un'altezza dell'edificio pari all'altezza media dell'isolato in cui ricade l'edificio stesso e, comunque, non superiore al limite di ml. 10,50.

5) In tutte le zone del territorio comunale è consentito adeguare i fabbricati esistenti dei servizi igienici mancanti.

a) Caratteristiche dei Piani di iniziativa Privata

Essi dovranno uniformarsi alle prescrizioni relative alla zona prevista negli articoli precedenti. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico delle proprietà interessate così come previsto dalla legge n. 10 del 28.01.1977 e dalle relative tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale. Le concessioni all'edificazione sono subordinate alla osservanza da parte dei richiedenti delle norme e condizioni stabilite nella convenzione stipulata tra proprietari ed Amministrazione Comunale.

b) Contenuto dei Piani di iniziativa Privata

Tali Piani dovranno avere carattere di veri e propri Piani Urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi necessari a

definire:

- a - Le aree destinate all'edificazione, alla residenza ed alle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- b - La rete stradale di accesso ai lotti ed il suo collegamento con le reti viarie esistenti o di P.R.G.
- c - La delimitazione dei singoli lotti.
- d - Le prescrizioni planovolumetriche (volumetria, altezza massima, allineamenti, distacchi) di tutti gli edifici per le sole zone residenziali.
- e - Le reti degli impianti di distribuzione idrica, fognante, gasdotto, illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti.
- f - La proposta di convenzione relativa alla assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione o disponibilità delle aree di cui alla precedente lettera a).

Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale dovranno essere adottate dall'Amministrazione Comunale e ratificate dagli Uffici Urbanistici Regionali e saranno applicabili a partire dalla data di esecuzione delle stesse riportata nel Decreto di Approvazione del Presidente della G.R.

Motta S. Lucia il 14 Settembre 1998

INDICE:

1	pag.	1	Art. 1 - Finalità delle norme	CAPO I - PARTE GENERALE
1	pag.	1	Art. 2 - Norme generali	
3	pag.	3	Art. 3 - Descrizione degli indici	CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
5	pag.	5	Art. 4 - Divisione del territorio comunale in zone	CAPO III - ZONIZZAZIONE
6	pag.	6	Art. 5 - Zona A	
7	pag.	7	Art. 6 - Zona B	
10	pag.	10	Art. 7 - Zona C	
13	pag.	13	Art. 8 - Zona D	
14	pag.	14	Art. 9 - Zona E	
16	pag.	16	Art. 10 - Zona F	
17	pag.	17	Art. 11 - Zona G	
18	pag.	18	Art. 12 - Zona H	
18	pag.	18	Art. 13 - Zona V	
19	pag.	19	1 - Vincolo di rispetto stradale	Art. 14 - VINCOLI
19	pag.	19	2 - Vincolo di rispetto cimiteriale	
19	pag.	19	3 - Vincolo di rispetto monumentale, archeologico e paesistico	
20	pag.	20	a - Viabilità primaria	Art. 15 - VIABILITA'
20	pag.	20	b - Viabilità secondaria	
22	pag.	22	c - Nodi stradali	
23	pag.	23	d - Parcheggi pubblici, box e garages	
23	pag.	23	e - Ferrovie	
23	pag.	23	Art. 16 - ATTREZZATURE RICETTIVE	
24	pag.	24	Art. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE	
24	pag.	24	a - Progetti di intervento edilizio diretto	
24	pag.	24	b - Strumenti urbanistici esecutivi	
25	pag.	25	Art. 18 - ATTUAZIONE DIRETTA	
26	pag.	26	a - Caratteristiche dei Piani di iniziativa privata	
26	pag.	26	b - Contenuto dei Piani di iniziativa Privata	