

REGIONE CALABRIA  
**COMUNE DI CUTRO**  
PROVINCIA DI CROTONE

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

NORME D'ATTUAZIONE\*

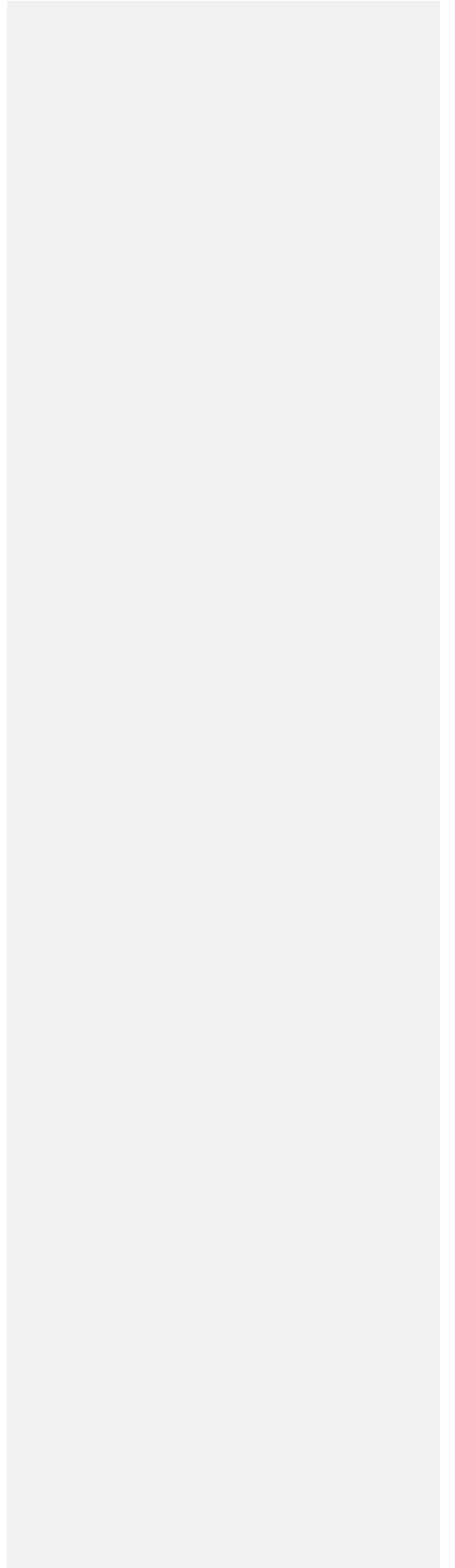
**REVISIONE 4F**

[\(con modifiche proposte in sede di controdeduzione, approvate ed integrate con ulteriori prescrizioni con decreto di approvazione n. 261 del 20-12-1999\)](#)

Prof. Arch. Bernardo Rossi-Doria  
Dott. Arch. Ilaria Rossi-Doria

Settembre 1997

pagina bianca



## **NOTA INTEGRATIVA**

**(è parte integrante del testo normativo)**

Il presente testo contrassegnato con asterisco

(Norme tecniche di attuazione\*)

**sostituisce** il precedente (senza asterisco) consegnato in data 28/09/97, stampato per mero errore invece della versione definitiva prodotta nella stessa data e non consegnata.

Questo testo l'unico pienamente corrispondente agli altri elaborati del PRG.

Rispetto alla versione senza asterisco la presente stesura presenta un articolo in più in quanto è stato inserito il testo normativo relativo **alla zona D.3** che appare sulle tavole in scala 1/10.000 relative alla zona industriale. Ciò anche in conformità alla variante al Pdf vigente, approvata secondo la procedura degli accordi di programma. L'art. relativo a questa zona porta dunque il **n. 33**.

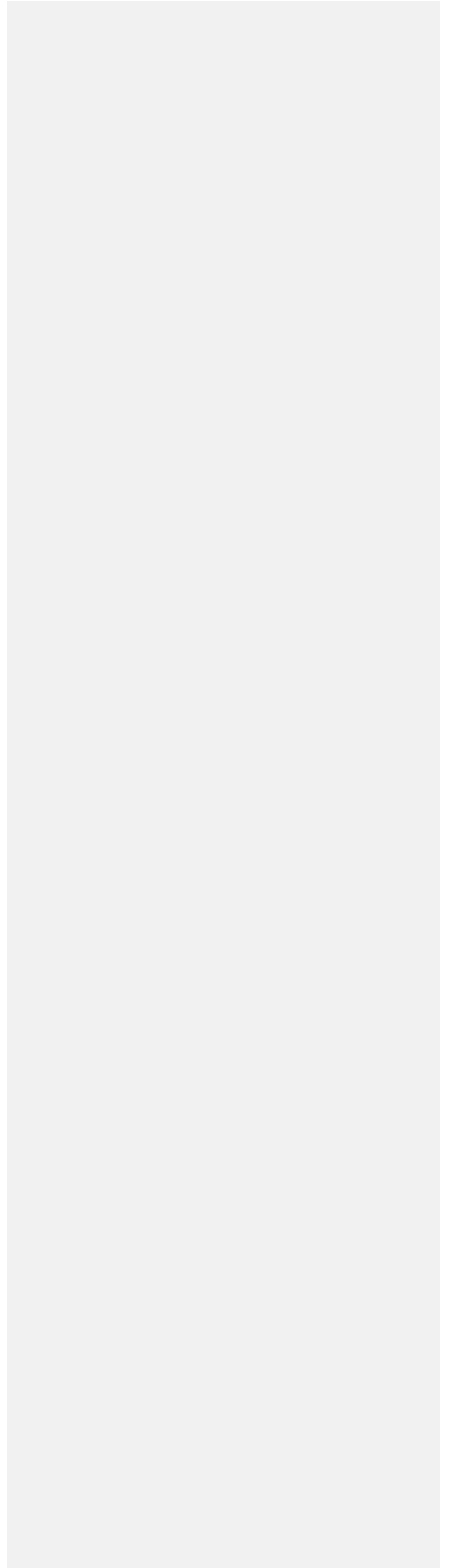
Gi altri articoli successivi al n. 33 portano dunque una numerazione aumentata di una unità, cosicchè il testo definitivo è composto di nn. 64 articoli invece dei 63 del testo precedente.

Tutti gli articoli del precedente testo restano identici salvo che **gli art. 26-29** relativi alle zone C di ampliamento che sono uguali ancorchè **integrati con l'indicazione dei parametri relativi a: a) altezza massima; b) massima superficie coperta.**

Infine si precisa che a causa di un'errore di stampa le tavole del PRG consegnate in data 28/09/97 denominate P1 riportano in legenda le zone D.7 con retino a quadri verdi con sfondo rosso che sembrano non trovare riscontro nelle rispettive tavole. In realtà la stampa delle tavole **P1.be P1.c** che contengono localizzazioni di zone classificate D.7, per un errore, non ha riportato lo sfondo rosso nelle zone così classificate inducendo possibili confusioni con altre zone. Si precisa pertanto che nelle suddette tavole consegnate il 28/09/97, **le zone D7**, individuate dal PRG sono complessivamente n. 2 e sono localizzate, rispettivamente sui siti denominati **Villaggio Rosito, Villaggio Vozza**, e sono indicati con retino quadrettato in verde smeraldo **senza sfondo rosso**.

Si precisa inoltre che nelle stampe consegnate **in data successiva** l'errore risulta corretto e le tavole P1.b e P1.c riportano **il retino verde con sfondo rosso per le zone D.7.**

Pagina Bianca



## SOMMARIO

Art. 1. Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale.....	1
Art. 2. Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione .....	2
Art. 3. Elementi costitutivi del Piano .....	2
Art. 4. Efficacia degli elaborati .....	3
Art. 5. Valore ed effetti del piano .....	3
Art. 6. Attuazione del piano.....	3
Art. 7. Piani urbanistici esecutivi (PUE) .....	4
Art. 8. Contenuto dei piani urbanistici esecutivi (PUE). .....	4
Art. 9. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie . Convenzioni. ....	6
Art. 10. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Concessioni. ....	6
Art. 11. Autorizzazione edilizia .....	7
Art. 12. Categorie di intervento. ....	7
Art. 13. Zone e Piani di Recupero.....	9
Art. 14. Recupero di insediamenti abusivi. ....	9
Art. 15. Divisione del territorio in zone omogenee .....	10
Art. 16 . Zone A.....	10
Art. 17. Zone B di completamento. ....	11
Art. 18. Zone B. EE1 .....	11
Art. 19. Zone B.EE2.....	12
Art. 20. Zone B.EE3.....	13
Art. 21. Zone B.pr1 .....	14
Art. 22. Zone B.pr2 .....	14
Art. 23. Zone B.Pr3.....	15
Art. 24. Zone B.po.....	15
Art. 25 Zone C di ampliamento. ....	16
Art. 26. Zone C1 .....	16
Art. 27. Zone C2 .....	16
Art. 28. Zone C3 .....	17
Art. 29. Zone C4 .....	17

Art. 30 Zone D. Attività produttive .....	17
Art. 31. Zone D1. Insediamenti produttivi esistenti .....	18
Art. 32. Zone D2. Insediamenti produttivi di nuovo impianto .....	18
Art. 33. Zone D3. Insediamenti attrezzature di magazzino e commercio all'ingrosso.....	19
Art. 34. Zone D4. Attrezzature territoriali commerciali e turistiche.....	19
Art. 35. Zone D5. Attrezzature alberghiere e congressuali.....	19
Art. 36. Zone D6. Attrezzature ricettive extralberghiere.....	20
Art. 37. Zone D7. Servizi per le attività agricole.....	20
Art. 38. Zone D8. Centri aziendali agricoli.....	20
Art. 39. Zone D9. Passeggiata litoranea.....	21
Art. 40. Zone E. Agricole.....	22
Art. 41. Zone E1 Zone irrigue.....	22
Art. 42. Zone E2. Zone agricole non irrigue.....	23
Art. 43. Zone E3. Zone agricole con calanchi e di rimboschimento.....	23
Art. 44. Zone E4. Zona con vegetazione naturale.....	23
Art. 45. Zone E5. Zone di sponda fluviale e di costa.....	24
Art. 46. Zone E6. Arenili e alvei fluviali.....	24
Art. 47. Zone E7. Zone agricole di recupero ambientale.....	24
Art. 48. Zone E8. Parco Territoriale.....	25
Art.49. Zone F. Attrezzature territoriali.....	26
Art.50. Zone F1. Attrezzature territoriali per sport e spettacoli.....	26
Art.51. Zone F2. Attrezzature scolastiche superiori.....	26
Art 52. Zone F3 Attrezzature sanitarie.....	27
Art.53. Zone F4. Servizi tecnologici.....	27
Art.54. Zone F5. Cimiteri.....	27
Art. 55. Zone F6. Parcheggi territoriali.....	27
Art. 56. Zone F7. Aree Ferroviarie.....	28
Art. 57. Servizi Pubblici ed attrezzature per attività collettive.....	29
Art. 58. Sedi stradali.....	29
Art.59. Percorsi pedonali.....	30
Art. 60. Disposizioni transitorie.....	31
Art. 61. Definizioni.....	31
Art. 62. Parcheggi.....	32
Art. 63. Chioschi, edicole, distributori di carburante.....	32
Art. 64. Beni Pubblici statali.....	33

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale.**

Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina anche attraverso lo strumento della zonizzazione - l'intero territorio comunale con riferimento in particolare all'uso del suolo e dei manufatti edilizi ed urbanistici.

Il PRG definisce inoltre, recependo le prescrizioni dei piani e delle normative sovrarodinate:

- (a) le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela del patrimonio culturale e dell'ambiente, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia della salute pubblica.
- (b) l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.
- (c) le specifiche fasce di rispetto o le linee di arretramento della fabbricazione delle zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti (quali i cimiteri, impianti tecnologici.) o di specifiche infrastrutture (quali strade, linee ferroviarie;).

Quando tale tutela è perseguita anche da altre disposizioni speciali di legge o di regolamento, queste ultime - se più restrittive quanto alle possibilità di uso o più estese quanto alla dimensione dell'ambito di rispetto - prevalgono sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG.

I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti o di infrastrutture (quali elettrodotti e gasdotti) nonché di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono - se incompatibili - sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del PRG medesimo.

**Art. 2. Contenuto e finalità delle Norme Tecniche di Attuazione**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano la disciplina urbanistica del PRG, definendo le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi ed all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

**Art. 3. Elementi costitutivi del Piano**

Il Piano Regolatore Generale denominato nelle successive disposizioni semplicemente come PRG è composto dai seguenti elaborati:

- A1	n.1 Tavola in scala 1:50.000	Inquadramento territoriale
- A2.1	n. 3 Tavole in scala 1:10.000	Uso del suolo
- A2.2	n. 3 Tavole in scala 1:10.000	Vincoli e zone di rispetto. Disciplina urbanistica vigente.
- A3	n. 10 Tavole in scala 1:1.000 (centro di Cutro)	Consistenza edilizia. Calcolo delle volumetrie e classificazione delle zone
	n. 8 Tavole in scala 1:2.000 (zona costiera)	
- A 4		Studio geomorfologico.
- P1	n. 3 Tavole in scala 1:10.000	Planimetria del Piano Regolatore Generale. - Azzonamento
- P2	n. 10 Tavole in scala 1:1.000 (centro di Cutro)	Piano regolatore Generale.- Azzonamento. e Raffronto con lo studio geomorfologico
	n. 8 Tavole in scala 1:2.000 (zona costiera)	
- P3	n. 1 Fascicolo.	Norme Tecniche di Attuazione ( NTA ).
- V2	n. 10 Tavole in scala 1:1.000 (centro di Cutro)	Raffronto tra il PdF vigente ed il PRG
	n. 8 Tavole in scala 1:2.000 (zona costiera)	
- V3	Tabelle e relazione	Verifica degli standards.
- R	n.1 Fascicolo	Relazione illustrativa del Piano Regolatore Generale con Allegati.



**Art. 4. Efficacia degli elaborati**

Sono elaborati prescrittivi: Gli elaborati P1, P2, P3; del Piano Regolatore Generale. Sono elaborati illustrativi, descrittivi, ricognitivi di sintesi o propositivi: tutti gli altri elaborati, facenti parte del PRG. In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del PRG, prevalgono gli elaborati prescrittivi e - tra questi - gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Il contenuto delle presenti NTA prevale su quello degli elaborati grafici.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PRG, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

**Art. 5. Valore ed effetti del piano**

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale, da qualsiasi soggetto promosse, sono ammesse nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del piano e di quella del regolamento edilizio, in quanto non in contrasto con la legislazione predetta.

Cessa definitivamente di applicarsi il Programma di Fabbricazione approvato nel 1973 e modificato con variante nel 1983 e successive modificazioni..

Mantengono la loro efficacia: i piani particolareggiati e di lottizzazione già approvati, limitatamente alle parti in cui risultino conformi al Piano Regolatore Generale e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fermi restando gli obblighi previsti dalle convenzioni a carico dei privati.

Sono abrogate le disposizioni del regolamento edilizio vigente alla data di adozione del presente piano in contrasto con gli elementi costitutivi del piano.

**Art. 6. Attuazione del piano**

Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nei casi non previsti dal comma precedente il piano si attua direttamente mediante le concessioni e le autorizzazioni edilizie, alle condizioni indicate all'ultimo paragrafo del successivo Art. 8.

**Art. 7. Piani urbanistici esecutivi (PUE)**

il Piano indica le zone in cui è prescritta la redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE). Il Consiglio Comunale può disporre la redazione di un Piano urbanistico esecutivo, anche in zone non indicate dal Piano. I piani urbanistici esecutivi sono i seguenti:

- a) I piani di zona di cui alla L. n. 167/62
- b) I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione di cui alla legge 1150/42 e successive modificazioni.
- c) I piani di recupero di cui alla L. 457/78 che possono essere redatti dal Comune o dai privati, anche se non sono esplicitamente previsti dal PRG
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L. 865/71.
- e) I Piani di Recupero per le varianti urbanistiche previste dall'art. 29 della L.47/85

Il rilascio di concessioni in attuazione dei piani urbanistici esecutivi è subordinata alla condizione indicata all'ultimo paragrafo del successivo Art. 10

**Art. 8. Contenuto dei piani urbanistici esecutivi (PUE).**

I progetti dei PUE di cui al precedente articolo 7 debbono contenere almeno i seguenti elaborati:

- 1. Stralcio delle previsioni del PRG in scala 1/1000 o 1/2000 e 1/ 10.000 relativo alla zona oggetto del piano ed a una congrua zona circostante, in maniera che risultino chiare le connessioni con altre parti del territorio comunale.
- 2. I dati catastali relativi alla zona di PRG interessata dal PUE;
- 3. Le aree interessate dal PUE con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico.
- 4. Tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nel PUE con l'indicazione del numero dei piani, della loro utilizzazione classificata in: (a) residenziale permanente o stagionale o ricettiva; (b) industriale produttiva; (c) servizi pubblici.
- 3. Rilievo topografico quotato dell'intera area del PUE;

4. Una o più planimetrie del progetto contenenti i seguenti elementi:
  - Disegno delle strade e delle piazze, dei percorsi pedonali, dei parcheggi pubblici e privati degli spazi necessari per il servizio di nettezza urbana, e degli altri spazi pubblici.
  - Perimetro delle aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
  - Distanze delle costruzioni dalle strade e tra di loro;
  - Planivolumetria quotata con le altezze degli edifici esistenti o da realizzare , il numero dei piani fuori terra, per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del PRG.
  - Planimetria indicante la sistemazione (classificata in orto, giardino, parco alberato, piazzale pavimentato permeabile o impermeabile) delle aree non edificate pubbliche e private.
  - Planimetria catastale con l'indicazione di quelle di cui è prevista l'acquisizione per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici.
5. Una o più planimetrie quotate del progetto delle opere di urbanizzazione primaria. Il progetto deve essere vistato dagli enti erogatori dei rispettivi servizi.
6. Un numero adeguato di sezioni del terreno ove sia riscontrabile la quota attuale del terreno e quella futura a seguito di esecuzione del PUE. Le quote di progetto saranno quelle di riferimento per il rilascio delle concessioni edilizie.
7. La relazione geologica estesa all'intera superficie del piano esecutivo, con l'indicazione delle compatibilità e le prescrizioni relative alla edificazione.
8. La relazione tecnica illustrativa dei criteri informativi e delle caratteristiche del PUE.

I piani di lottizzazione privata, oltre agli elaborati di cui al paragrafo precedente, devono contenere:

1. Il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare la titolarità ad esercitare il diritto di trasformazione indicato dal progetto.
2. Lo schema di convenzione di cui al successivo art. 9

#### **Art. 9. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie . Convenzioni.**

I Piani di Lottizzazione privata sono attuati secondo una convenzione allegata al progetto e redatta ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

In particolare la convenzione deve indicare:

- Le caratteristiche delle costruzioni indicate dal PUE secondo gli indici di zona del PRG.
- La superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione così come risultanti dal progetto del PUE, con l'indicazione di quelle che saranno cedute all'amministrazione comunale.
- Le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dal titolare della lottizzazione ed i tempi della loro realizzazione .
- Le opere di urbanizzazione secondaria che saranno realizzate dal titolare della convenzione ed i tempi della loro realizzazione.
- Gli oneri di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione che saranno assunti in carico dal titolare della convenzione per il periodo di attuazione del piano.
- Il periodo di validità del piano, in ogni caso non superiore a 10 anni, ed i relativi tempi di attuazione.
- Le sanzioni a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per eventuali abusi edilizi.
- Dovute e congrue garanzie finanziarie da parte del lottizzante a favore del Comune.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

#### **Art. 10. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Concessioni.**

Salvo che nel caso in cui è sufficiente la preventiva comunicazione al sindaco, ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica è soggetta a concessione del Sindaco.

La concessione edilizia deve prevedere:

- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici o delle opere da realizzare e le relative destinazioni d'uso.
- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei casi in cui tali opere sono realizzate dal Comune, oppure le caratteristiche progettuali e le modalità di controllo della loro esecuzione, nonché le modalità della loro eventuale cessione al Comune con le relative garanzie finanziarie.

Le previsioni del PRG , non possono essere attuate ove non siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria. a meno che il richiedente o i richiedenti riuniti non si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

Ove ci si riferisca alla trasformazione di manufatti esistenti realizzati in difformità dalla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e ove l'abuso sia sanabile a norma della legge n. 47/85 e succ. mod., la concessione è subordinata alla condizione che sia stato possibile completare il relativo procedimento di sanatoria .

#### **Art. 11. Autorizzazione edilizia**

L'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di quelli di demolizione è soggetta ad autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione deve indicare le caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi. L'autorizzazione si intende rilasciata decorsi 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, salvo che nel caso che la domanda si riferisca ad immobili di interesse storico artistico. In quest'ultimo caso l'autorizzazione deve essere in ogni caso esplicita.

#### **Art. 12. Categorie di intervento.**

In applicazione delle leggi vigenti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono i seguenti:

1. - Manutenzione ordinaria
2. - Manutenzione straordinaria .
3. - Restauro e risanamento conservativo.
4. - Variazione di destinazione d'uso.
5. - Ristrutturazione edilizia con o senza completamento.
6. - Ristrutturazione urbanistica.
7. - Demolizione con o senza ricostruzione.
8. - Nuova edificazione.
9. - Realizzazione di infrastrutture ed attrezzature del territorio

Le trasformazioni di cui ai punti 1. e 2. sono soggette ad autorizzazione. Le trasformazioni di cui ai punti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, sono soggette a concessione da parte del Sindaco.

PRG di Cutro

pagina bianca

pag. n.8

CAPO II°  
SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**Art. 13. Zone e Piani di Recupero.**

In relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente, ovvero del contesto urbano, il PRG individua ai sensi dell'art 27 della legge n. 457/1978. le zone **B .pr.(n)** come zone di recupero, per le quali è prescritta la redazione di un Piano di Recupero finalizzato in particolare a:

- riordinare ed adeguare la rete viaria esistente.
- riordinare ed adeguare le urbanizzazioni primaria e secondaria.
- realizzare un razionale inserimento della zona nell'organismo urbano.
- realizzare una adeguata sistemazione e accessibilità degli spazi pubblici urbani.
- promuovere ed incentivare un adeguato decoro degli edifici prospicienti gli spazi pubblici.

**Art. 14. Recupero di insediamenti abusivi.**

In relazione alla avvenuta urbanizzazione abusiva, in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche, di parti del territorio comunale, sono individuate e perimetrate a norma dell'art 29 della L. 28/2/85 n. 47 le zone **B.po.** nelle quali occorre provvedere con piano particolareggiato di recupero finalizzato a:

- a) realizzare un adeguata urbanizzazione primaria e secondaria .
- b) rispettare gli interessi di carattere storico-artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

#### **Art. 15. Divisione del territorio in zone omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, con le ulteriori distinzioni di cui agli articoli successivi delle presenti NTA.

#### **Art. 16 . Zone A**

La zona A comprende l'area urbana storica dell'abitato di Cutro, ancorchè degradata a seguito di eventi sismici e trasformata a seguito di interventi edilizi distonici ed incontrollati. Comprende anche aree e luoghi circostanti che possono considerarsi come parte integrante dell'area stessa.

Nella zona A non sono ammessi incrementi dei volumi esistenti.

All'interno della zona A in zone più circoscritte che presentano insiemi di edifici e spazi urbani di valore storico e ambientale potrà essere disposta la formazione di PUE che abbiano finalità di recupero e ripristino ambientale.

Indipendentemente dalle scelte di cui al paragrafo precedente nella zona A, in vista di eventuale rilascio di concessione o autorizzazione, gli edifici a carattere storico ambientale o che siano comunque espressione dell'antico assetto rurale del nucleo di Cutro, singoli o raggruppati, quando non siano già stati oggetto di notifica a norma della L. 1/06/89 . n. 1089, debbono essere individuati sulla base di adeguata istruttoria dell'Ufficio Tecnico, con delibera dell'amministrazione comunale. Per essi sono ammessi gli interventi indicati ai punti 1., 2., 3., 4., dell'art. 12 delle presenti NTA.

Per questi edifici il rilascio della concessione o autorizzazione potrà essere corredato di prescrizioni volte alla conservazione della tipologia ed i caratteri architettonici dei manufatti.

Per gli edifici che non presentano i caratteri indicati al paragrafo precedente, nella zona A sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di variazione di destinazione d'uso.

Nella zona A sono ammesse

- a) la destinazione d'uso residenziale integrata con le seguenti altre funzioni urbane complementari e con esclusione di stalle e ricoveri per animali: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche rappresentative, associazioni politiche sindacali, culturali, religiose, piccole attività commerciali e pubblici esercizi, alberghi pensioni e altre strutture ricettive, studi professionali,



laboratori artigianali non rumorosi né inquinanti ed in ogni caso non molesti per le residenze e le attività lavorative.

I laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie manifatturiere che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

- b) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili, purché venga dimostrato il soddisfacimento dell'art. 5 del D.M. 02.04.1968 . 1444.

Le aree libere vegetate a giardino o orto debbono essere mantenute a tale destinazione, e non possono essere pavimentate, né destinate a parcheggio.

Le aree libere non vegetate, comunque in atto utilizzate, andranno prioritariamente destinate a parcheggi di cui all'art.41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino.

#### **Art. 17. Zone B di completamento.**

Le zone B comprendono le parti di territorio sature o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, ed hanno carattere prevalentemente residenziale.

Nelle zone B definite negli articoli successivi, ad alta densità i piani terreni degli edifici esistenti e di nuova realizzazione dovranno avere prevalentemente destinazioni non residenziali ed ove di nuova realizzazione dovranno avere una altezza massima di m. 4,50.

In tutte le zone B, possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni, soltanto in conformità all'ultimo capoverso dell'Art. 10 delle presenti NTA.

Le zone B sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti.

#### **Art. 18. Zone B. EE1**

Sature. Comprendono le zone edificate sature a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento dei volumi esistenti, fatta eccezione per le costruzioni in lotti interclusi.

~~Per lotto intercluso si intende un'area non superiore a mq. 1.500 che non sia adiacente ad altri lotti inediti e destinati ad uso residenziale privato nonché ricadenti nella medesima zona omogenea.~~

Per lotto intercluso si intende un'area comprendente uno o più lotti di superficie complessiva non superiore a mq 1.500, che sia accessibile su un lato da una

strada pubblica , e sia confinante su almeno due degli altri lati con lotti già edificati o con strade o spazi pubblici.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre .

In queste zone si interviene con intervento diretto con rilascio di concessione. Gli interventi sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate ai paragrafi a) e b) del sesto comma dell'art. 16 delle presenti NTA

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi indicati all'art. 12 delle presenti NTA, con esclusione delle categorie 6e 8, compreso il completamento di edifici non finiti -

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo che nei casi ammessi di costruzione in aderenza, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza dei fronti prospicienti e comunque non inferiore a m. 5.00 e non potrà essere superata la volumetria preesistente.

In caso di costruzione in lotto intercluso ~~valgono le stesse norme. Inoltre è ammessa una altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente più basso maggiorata di m. 3,50 ed una superficie coperta non superiore al 25% di m. 8,50~~

#### **Art. 19. Zone B.EE2**

Di completamento ad alta densità. Comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria mediamente superiore a 2-4 mc/mq nell'ambito di un isolato.

In queste zone, qualora esistano le opere di infrastrutturazione primaria, si interviene in maniera diretta con rilascio di concessione.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al paragrafo a) del sesto comma dell'art. 16 delle presenti NTA .

In queste zone di completamento sono compresi dei lotti liberi in aree parzialmente edificate in cui è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

lotto minimo mq. :	<u>4.500.500</u>
altezza massima h:	14,50
If:	4,00
sup max coperta	<u>0,250.50</u>
distacco dai confini =	0,5h

Vanno rispettati gli allineamenti indicati dal PRG. Ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.

Nei lotti interclusi così come definiti al precedente art. 18 valgono le medesime norme e parametri di cui alle zone B.EE1.

~~In caso di costruzione in lotto intercluso è ammessa una altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente più basso maggiorata di m. 3,50 ed una superficie coperta non superiore al 25%.~~

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi indicati all'art. 12 delle presenti NTA, con esclusione delle categorie 6 e 8, compreso il completamento di edifici non finiti. ~~Sono ammessi incrementi di volumi, fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo If = 3,5 ove non sia già stato superato.~~

In caso di demolizione e ricostruzione la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza dei fronti prospicienti e comunque non inferiore a m. 5.00 e non potrà essere superata la volumetria preesistente.

Per edifici di un solo piano, esistenti alla data di adozione del PRG, è ammessa la sopraelevazione della superficie coperta per m. 3.20.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

#### **Art. 20. Zone B.EE3**

Di completamento a bassa densità. Comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, con tipologia di case unifamiliari o plurifamiliari o similari in gran parte realizzate in zona turistica, e comunque con un massimo di 3 piani in elevazione fuori terra, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 2 mc/mq nell'ambito di un isolato.

In queste zone prevalentemente urbanizzate in difformità dalle norme del precedente PdF non sono state completate le opere di infrastrutturazione primaria.

Si interviene in maniera diretta con rilascio di concessione soltanto ove siano state realizzate adeguate opere di infrastrutturazione primaria

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al paragrafo a) del sesto comma dell'art. 16 delle presenti NTA

In queste zone di completamento sono compresi dei lotti liberi in aree parzialmente edificate in cui è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti criteri:

lotto minimo mq.:	<del>4.000</del> <u>500</u>
<del>lotto massimo mq.:</del>	<del>1.500</del>
altezza massima h:	<del>7,20</del> <u>50</u>
If:	<del>4,00</del> <u>1,5</u>
sup max coperta	<del>0,250</del> <u>50</u>
distacco dai confini ml	5

Vanno rispettati gli allineamenti indicati dal PRG. Ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi indicati per le zone B.EE1 con le medesime modalità ed alle medesime condizioni. Sono ammessi incrementi di volumi, fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo  $I_f = 1,01,5$  oltre ai volumi tecnici, fatta eccezione per i casi di cui al capoverso successivo..

~~Per le costruzioni esistenti ad esclusivo uso residenziale, con una sola elevazione fuori terra, insistenti in lotti non minori di 600 mq, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra e comunque una volumetria complessiva della costruzione non superiore a 450 mc.~~

Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.

Sia in caso di interventi di nuova edificazione che di trasformazione di edifici esistenti, il progetto deve prevedere la sistemazione a giardino alberato delle aree inedificate per una superficie non inferiore al 60% della superficie scoperta complessiva di pertinenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

#### **Art. 21. Zone B.pr1**

Comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia pubblica, economica e popolare o sovvenzionata.

In tali zone non sono ammessi incrementi di volumi né variazioni di destinazione d'uso.

Tali zone sono "zone di Recupero" a norma dell'art. 27 dalla L. n. 457/78 . Vi si interviene con Piano di Recupero a norma dell'art. 28 della L. 457/78.

Fintanto che il Piano di Recupero non sia stato approvato sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

#### **Art. 22. Zone B.pr2**

Comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria pari o superiore a  $4\_mc/mq$

nell'ambito di lotto. L'edilizia di tali zone è particolarmente disordinata e ampiamente non completata. Inoltre sussistono ampi spazi liberi inedificati.

Tali zone sono "zone di Recupero" a norma dell'art. 27 dalla L. n. 457/78 . Vi si interviene con Piano di Recupero a norma dell'art. 28 della L. 457/78. con i criteri e le finalità indicate all'art.13. delle presenti NTA e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Incrementi territoriali di volumi non superiori al 10% di quelli esistenti così come quantificati nelle tavole A3 del PRG.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate ai paragrafi a) e b) del sesto comma dell'art.16 delle presenti NTA
- Sono ammessi tutti gli interventi indicati all'art. 12 delle presenti NTA.

Fintanto che il Piano di Recupero non sia stato approvato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento dei volumi esistenti e delle destinazioni d'uso .

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

### **Art. 23. Zone B.Pr3**

Comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a bassa densità, considerandosi per tale una densità fondiaria mediamente inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un lotto; l'edilizia di tali zone è particolarmente disordinata e ampiamente non completata. Inoltre sussistono ampi spazi liberi inedificati .

Tali zone sono "zone di Recupero" a norma dell'art. 27 dalla L. n. 457/78 . Vi si interviene con Piano di Recupero a norma dell'art. 28 della L. 457/78. con i criteri e le finalità indicate all'art. 13. delle presenti NTA e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Incrementi territoriali di volumi non superiori al 10% di quelli esistenti così come quantificati nelle tavole A3 del PRG.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al paragrafo a) del secondo comma dell'art. 8 delle presenti NTA
- Sono ammessi tutti gli interventi indicati all'art. 9 delle presenti NTA.

Fintanto che il Piano di Recupero non sia stato approvato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento dei volumi esistenti e delle destinazioni d'uso.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

#### **Art. 24. Zone B.po.**

Comprendono le parti di territorio agricolo o quelle con destinazioni del previgente PdF non compatibili, che hanno subito una consistente edificazione in assenza di pianificazione. Esse sono perimetrare a norma dell'art. 29 della L. n. 47/85 e costituiscono variante urbanistica da regolamentare con piani particolareggiati di recupero da redigersi a norma del medesimo art. 29 della Legge n. 47/85. L'incremento di densità territoriale, ove previsto, non potrà superare il 15% di quella esistente e documentata nelle tav. A3 del PRG.

I piani di recupero di cui al capoverso precedente dovranno prevedere il soddisfacimento degli standards di cui ai punti c) e d) di cui al 2 capoverso dell'art. 3 del DM 1444 del 2/8/68 tenendo conto che gli standards di cui ai punti a) e b) del medesimo capoverso sono soddisfatti con aree di dimensioni conformi già indicate dal PRG.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali indicate al paragrafo a) del sesto comma dell'art.16 delle presenti NTA.

Fino alla approvazione e l'attuazione dei piani di recupero di cui all'art. precedente sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria .

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, alle condizioni di cui all'ultimo capoverso dell'art.10.

#### **Art. 25 Zone C di ampliamento.**

Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a nuova edificazione per la realizzazione di nuovi manufatti ad uso residenziale secondo gli indici urbanistici e i modelli progettuali indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica (piano particolareggiato) o privata (lottizzazione convenzionata).

Nel calcolo dei volumi residenziali realizzabili sono compresi quelli esistenti legittimi e sanabili o sanati a norma della L. 47/85.

In tutte le zone C di espansione della fascia costiera nel tratto compreso tra la linea ferroviaria Reggio Calabria-Metaponto e il mare dovranno essere reperite aree a standards fino alla concorrenza di 24 mq/ab fatte salve le aree già indicate per ciascun comparto di cui all'allegato n. 4 –Documento V3 – alla relazione tecnica.

Le zone C sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti:

**Art. 26. Zone C1**

Lottizzazioni convenzionate prima della adozione del presente PRG.

Vengono confermati gli accordi convenzionati compatibili con il presente PRG.

**Art. 27. Zone C2**

Di nuova urbanizzazione ad alta densità.

Le previsioni saranno attuate con pianificazione urbanistica esecutiva.

I PUE potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali indicate al paragrafo a) del sesto comma dell'art. 16 delle presenti NTA , con la limitazione che le superfici utili aventi le destinazioni d'uso complementari ammissibili non superino il 20% della superficie utile complessiva.

L'indice territoriale è fissato in  $I_t = 2,5$  mc/mq.

Lotto minimo mq 1500

Altezza massima m. 13,00

Massima superficie coperta 0,20

**Art. 28. Zone C3**

Di nuova urbanizzazione a media densità.

Le previsioni saranno attuate con PUE. Essi potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e turistiche e le destinazioni per attività turistiche ricettive alberghiere o extralberghiere non precarie con le destinazioni complementari a servizio del turismo in misura non superiore del 20% della superficie utile complessiva .

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in  $I_t = 0,4$  mc/mq.

Lotto minimo mq 1000.

Altezza massima m. 7,50

Massima superficie coperta 0,30

**Art. 29. Zone C4**

Di nuova urbanizzazione a bassa densità.

Le previsioni saranno attuate con PUE. Essi potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso residenziali stanziali e/o stagionali.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in  $I_t = 0,3$  mc/mq.

lotto minimo mc. 1500.

Altezza massima m. 7,50

Massima superficie coperta 0,25

**Art. 30 Zone D. Attività produttive.**

Le zone D comprendono le aree destinate alle attività produttive, industriali, manifatturiere, di trasformazione, e quelle commerciali e turistiche a valenza territoriale varia.

Nelle zone D le destinazioni d'uso per uffici sono ammesse solo se direttamente e strettamente complementari alle destinazioni principali di zona.

La destinazione d'uso residenziale è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza vigilanza e custodia degli impianti e alle necessità eventualmente connesse ai servizi pubblici essenziali .

Nelle zone D, fatta eccezione per le parti indicate nel successivo art. 31, è prescritta la redazione di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto di quanto previsto dal dm. 2 aprile 1968, n.1444.



PRG di Cutro

I piani urbanistici esecutivi possono prevedere aree da riservare a servizi per più di una zona classificata con la lettera D. Le zone D sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti.

### **Art. 31. Zone D1. Insediamenti produttivi esistenti**

Comprendono le aree produttive esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni da razionalizzare secondo gli obiettivi del piano.

Nelle zone D1 sono ammesse destinazioni d'uso artigianali ed industriali, magazzinaggio e trasformazioni di prodotti per la commercializzazione, uffici in quanto complementari con le precedenti destinazioni, residenze in misura di una per ogni unità produttiva avente necessità di sorveglianza.

Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso in atto con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.

Ogni altro intervento è soggetto a previa pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole.

La zona deve essere attrezzata con strutture di smarrimento e trattamento dei rifiuti, ivi compresi eventuali rifiuti provenienti da speciali lavorazioni., conforme alla legislazione vigente.

Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi saranno regolati dai seguenti parametri:

- lotto minimo 3.000 mq.;
- rapporto di copertura non superiore al 60%;
- il 15% dell'area non coperta da edifici deve avere un'adeguata sistemazione arborea;
- altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche e documentate esigenze di produzione .

### **Art. 32. Zone D2. Insediamenti produttivi di nuovo impianto**

Le zone D2 sono nuove aree per attività produttive industriali e manifatturiere, il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) o mediante PUE , di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

I piani urbanistici esecutivi distingueranno all'interno delle zone le aree per attività di produzione industriale e manifatturiera. Sono ammessi depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti di trasformazione di prodotti agricoli per una superficie complessiva di non più del 10% della superficie fondiaria individuata negli strumenti di attuazione.

**Art. 33. Zone D3. Insedimenti attrezzature di magazzinaggio e commercio all'ingrosso.**

Le zone D2 sono nuove aree per attrezzature di magazzinaggio e commercio all'ingrosso. , il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante Piani per Insedimenti Produttivi (PIP) o mediante PUE , di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Sono ammessi attrezzature produttive manifatturiere, per una superficie complessiva di non più del 10% della superficie fondiaria individuata negli strumenti di attuazione.

**Art. 34. Zone D4. Attrezzature territoriali commerciali e turistiche.**

Zona per attrezzature commerciali territoriali e turistiche il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva.

I piani urbanistici esecutivi potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Le destinazioni d'uso ammesse sono per centri per il commercio, per la ristorazione, gli esercizi pubblici a servizio del turismo e dei residenti nel territorio e nell'entroterra cutrese. Sono escluse la residenza nonché le attività ricettive. L'indice territoriale di edificabilità è fissato in mc/mq. 1,0. La superficie fondiaria coperta non sarà superiore al 25% dei lotti di pertinenza. Le aree libere dovranno essere sistemate con alberature con copertura non inferiore al 30% della superficie.

**Art. 35. Zone D5. Attrezzature alberghiere e congressuali.**

Comprendono le zone per attrezzature ricettive alberghiere e congressuali o extralberghiere con strutture fisse a carattere territoriale il cui assetto è soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva.

I piani urbanistici esecutivi potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono per complessi ricettivi alberghieri con strutture di ristorazione e congressuali attrezzate, residenze collettive, case di riposo, sanatori ecc.†

L'indice territoriale di edificabilità è fissato in mc/mq. 1,0. La superficie fondiaria coperta non sarà superiore al 25% dei lotti di pertinenza.

Le aree libere debbono essere destinate a parco alberato per una superficie di copertura non inferiore al 30% o attrezzate per svago e sport amatoriale all'aperto.

In tutte le zone D5 della fascia costiera nel tratto compreso tra la linea ferroviaria Reggio Calabria-Metaponto e il mare dovranno essere reperite aree a standards fino alla concorrenza di 24 mq/ab fatte salve le aree già indicate per ciascun comparto di cui all'allegato n. 4 –Documento V3 – alla relazione tecnica.

**Art. 36. Zona D6. Attrezzature ricettive extralberghiere.**

Zona per attrezzature ricettive extralberghiere, il cui assetto è soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica o privata.

Sono destinate a strutture ricettive stagionali precarie, campeggi, e relativi servizi di ristorazione e svago.

La cubatura realizzabile in muratura si riferisce ai soli manufatti finalizzati alla realizzazione di servizi igienici comuni e di guardiania. Le costruzioni destinate alla vera e propria ricettività saranno di tipo precario smontabile. La cubatura complessiva non può superare l'indice territoriale di 0,5 mc/mq.. L'altezza massima è di un piano

La ricettività complessiva della zona non può superare 100 posti letto per ha. La vegetazione esistente deve essere conservata ed integrata con alberature per una superficie di copertura di almeno il 50% dell'intero complesso di pertinenza.

Tutte le costruzioni debbono essere allacciate ad un sistema fognante conforme alla legislazione vigente.

La concessione per la realizzazione di tali strutture deve essere convenzionata, deve contenere il piano urbanistico esecutivo, e indicare l'impegno a rispettare i parametri della zona urbanistica.

**Art. 37. Zona D7. Servizi per le attività agricole.**

Comprendono le zone di recupero di insediamenti agricoli abbandonati da destinare alla realizzazione di attrezzature e strutture per la raccolta, il trattamento e la commercializzazione di prodotti agricoli .

Tali zone sono "zone di Recupero" a norma dell'art. 27 dalla L. n. 457/78 . Vi si interviene con Piano di Recupero a norma dell'art. 28 della medesima Legge su iniziativa pubblica o privata. .

Sono consentite attività di magazzinaggio, trattamento e trasformazione, imballaggio, commercializzazione di prodotti dell'agricoltura.

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.12 delle presenti NTA in quanto compatibili. Sono ammessi incrementi di volume pari al 20% di quelli esistenti.

Le opere di urbanizzazione debbono essere conformi alla legislazione per lo smaltimento dei liquami e dei rifiuti di cui è prevista la produzione.

**Art. 38. Zone D8. Centri aziendali agricoli.**

Le zone così classificate sono centri di aziende agricole e/o di allevamento..

In queste zone si interviene con concessione convenzionata, contenente il progetto delle opere da realizzare, e gli impegni a rispettare le norme della zona.

In esse è prescritto il recupero, la manutenzione ordinaria e straordinaria la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: stalle, ricoveri per animali, tettoie, fienili, magazzini, silos, capannoni per la lavorazione di prodotti agricoli o dell'allevamento, ricoveri per attrezzi agricoli, ecc. per una cubatura territoriale non superiore a mc/mq 1,00 comprensiva di quella preesistente.

E' ammessa anche la realizzazione di residenze per gli addetti nella misura non superiore a n. 10 alloggi unifamiliari, per ogni zona, per una volumetria massima complessiva di mc. 4.500.

La zona deve essere attrezzata con strutture di smaltimento e trattamento dei rifiuti, ivi compresi eventuali rifiuti provenienti da speciali lavorazioni., conforme alla legislazione vigente.

**Art. 39. Zone D9. Passeggiata litoranea.**

Comprendono le aree che risultano alla data di approvazione del PRG non urbanizzate e sono situate entro la fascia di m. 300 dalla battigia , inedificabile a norma dell'art. \* della l.r. n. 23/85.

La zona ~~D8-D9~~ è destinata alla realizzazione di una passeggiata litoranea attrezzata con servizi alla balneazione, per la ristorazione le attività sportive e ludiche al servizio del turismo.

Nelle zone ~~D8-D9~~ il PRG si attua con Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata .

Le zone ~~D8-D9~~ sono adiacenti l'arenile (Zona E6.) e contigue ai parcheggi turistici territoriali (Zona F.7), e prevedono la realizzazione di zone pedonali sistemate con arredo urbano e con alberature e vegetazione appropriata

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature di servizio alla balneazione, ricoveri stagionali per natanti leggeri, chioschi di ristoro, esercizi pubblici, piccole attrezzature all'aperto per sport amatoriali non agonistici, comprese

piccole piscine e vasche non coperte, e giochi, spazi all'aperto per raduni e piccoli spettacoli, ecc. E' esclusa la residenza.

Le aree di pertinenza delle attrezzature ammissibili possono essere recintate per esigenze funzionali e debbono essere sistemate a verde con alberature. Le attrezzature ammissibili e le relative aree di pertinenza non possono essere contigue, debbono essere distanziate di non meno di ml 50, e separate da passaggi pedonali pubblici di larghezza non inferiore a m. 15,00.

Tutte le strutture fuori terra sono destinate ad attività stagionali e le relative costruzioni di servizio avranno carattere precario stagionale e rimovibile.

#### **Art. 40. Zone E. Agricole.**

Le zone E comprendono aree agricole, e le aree boschive, le aree rimboschite, le aree con vegetazione naturale con le pertinenze adiacenti di interesse ambientale.

Nelle zone E , fatta eccezione per le zone E7 ed E8, si opera con intervento diretto e sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola e/o della conduzione delle risorse forestali e naturali dei fondi e delle attività ad esse strettamente connesse e complementari, ivi comprese le attività agrituristiche e quelle destinate alla fruizione sociale delle risorse territoriali ambientali .

Nelle zone E sono prescritti prioritariamente il recupero e la ristrutturazione dei manufatti esistenti abbandonati anche con cambiamenti di destinazione purché funzionali e/o complementari alle destinazioni di zona . Sono ammesse nuove costruzioni solo nel caso che siano già stati recuperati tutti gli edifici preesistenti sul fondo la cui volumetria concorre in ogni caso a costituire la quantità consentita dagli indici di fabbricazione di zona. .

Nelle zone E è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente alle esigenze della conduzione dei fondi e quelle relative ad attività complementari agrituristiche, in misura non superiore al 60% dei volumi residenziali complessivi ammissibili. Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso connessi alla fruizione sociale delle risorse naturali e ambientali.

Non possono essere edificati nuovi manufatti in adiacenza di complessi storici e archeologici, così come individuati dal PRG o eventualmente dalle soprintendenze, o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati.

Le zone E sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti:

#### **Art. 41. Zone E1 Zone irrigue.**

Comprendono le parti di territorio attrezzate per l'irrigazione, ancorché compromesse da insediamenti residenziali., caratterizzate da colture agricole permanenti o temporanee.

Nelle zone E1 sono ammesse le destinazioni d'uso: (a) residenziali ~~limitatamente~~limitatamente alle esigenze delle attività produttive agricole e alle attività agrituristiche eventualmente previste o esistenti; (b) relative a strutture edilizie connesse all'attività attività produttiva agricola.

Nelle zone E1 è prescritto prioritariamente il recupero, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti ed, in caso di piena utilizzazione degli stessi, l'edificazione aggiuntiva di nuovi manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva ammissibili, con una densità fondiaria complessiva comprensiva di quella esistente non superiore a 0,~~02~~0,03 mc/mq.

In aziende agricole con superficie fondiaria non inferiore a mq. 50.000, è ammessa la costruzione di strutture edilizie connesse all'attività produttiva agricola con superficie utile non superiore al 5% della superficie fondiaria.

#### **Art. 42. Zone E2. Zone agricole non irrigue.**

Comprendono le parti di territorio collinari non attrezzate per l'irrigazione interessate da colture permanenti o temporanee o incolte.

Nelle zone E2 sono ammesse le medesime destinazioni e vigono le medesime prescrizioni indicate per le Zone E1.

La densità fondiaria ammessa è di ~~0,020~~0,03 mc./mq. e comprende i manufatti esistenti.

#### **Art. 43 . Zone E3. Zone agricole con calanchi e di rimboscimento.**

Comprendono le parti di territorio collinari prevalentemente caratterizzate da formazioni calanchifere in parte interessate da attività agricole e da boschi e rimboschimenti per le quali è proposto un vincolo idrogeologico.

Nelle zone E3 sono ammesse le destinazioni d'uso connesse con le attività di governo fondiario delle risorse agricole, forestali e naturali, esistenti e compatibili, e con le attività di fruizione sociale delle stesse.

E' fatto divieto di qualsiasi alterazione del terreno che comporti modifica del sistema di scorrimento delle acque. E' prescritta la manutenzione e la pulizia dei fossi. La vegetazione esistente deve essere conservata ed incrementata.

Nelle zone E3 e' prescritta prioritariamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione dei manufatti esistenti, finalizzata alla conduzione delle attività ammissibili.

La densità fondiaria ammessa e di 0,020,03 mc./mq. e comprende i manufatti esistenti.

**Art. 44. Zona E4. Zona con vegetazione naturale.**

Comprendono le parti di territorio non comprese tra quelle classificate E3 caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione), che deve essere conservata.

Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla conduzione e gestione delle risorse forestali e naturali ed alla loro fruizione sociale.

Nelle zone E4 e' prescritta prioritariamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni in muratura se non finalizzate allo svolgimento delle attività ammissibili, e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq, comprensiva dei manufatti esistenti.

**Art. 45. Zona E5. Zone di sponda fluviale e di costa.**

Sono le zone adiacenti i corsi d'acqua, e la linea costiera, tutelate secondo le disposizioni della L. n. 431/85 e la l.r. 23/90 in sovrapposizione e prevalenti rispetto alle altre disposizioni delle presenti NTA, Salvo prescrizioni più restrittive derivanti dalla applicazione della L. 431/85 e la L.r.23/90 vigono le prescrizioni di zona E così come indicate dal PRG .

**Art. 46. Zona E6. Arenili e alvei fluviali.**

Comprendono: (a) le parti di territorio caratterizzate da arenili e le adiacenti pertinenze di interesse ambientale; (b) le parti di territorio che costituiscono gli alvei fluviali e torrentizi con le adiacenti pertinenze di interesse ambientale.

Queste zone comprendono aree con vegetazione a macchia, forestale e ripariale caratteristiche degli ambienti naturali costieri e fluviale che devono considerarsi integralmente protette.



Nelle zone E6 e' prescritta la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti, finalizzata esclusivamente alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale costiero o fluviale e della sua fruizione sociale. Gli edifici esistenti, possono essere destinati alla realizzazione di aree di sosta o punti attrezzati.

Per gli arenili saranno progettati dei percorsi pedonali di accesso al mare e sarà delimitato lo spazio destinato alla sosta per la balneazione circoscrivendolo alla fascia di arenile immediatamente prospiciente il mare, in maniera da rispettare le parti con vegetazione per le quali sarà previsto il divieto di accesso.

Sugli arenili di cui è prevista l'accessibilità sono ammessi esclusivamente dei piccoli chioschi stagionali precari smontabili per il ristoro, della superficie massima di mq. 25 e distanziati di non meno di m. 150 nel solo caso in cui non sia possibile il recupero a tale uso di edifici esistenti.

**Art. 47. Zone E7. Zone agricole di recupero ambientale.**

Comprendono le parti di territorio adiacenti le aree urbanizzate, soggette a degrado (da rifiuti, abbandono, ecc.) da assoggettare a progetti di recupero ambientale.

Le destinazioni d'uso e le prescrizioni urbanistiche sono le medesime di quelle previste per le zone E2.

I Progetti di recupero ambientale saranno inclusi in piani urbanistici esecutivi, con previsioni di ripristino dell'unità ambientale adiacente l'abitato.

**Art. 48 . Zone E8. Parco Territoriale agricolo paesistico.**

Comprende le parti di territorio destinate a parco territoriale che presentano risorse paesaggistiche culturali e naturali di interesse generale con spazi adiacenti complementari, in conformità alle disposizioni del DM 2/4/68 n.1444

L'assetto definitivo dei parchi territoriali è stabilito mediante appositi PUE piani esecutivi di iniziativa pubblica, volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione.

I PUE delle zone E.8 potranno perimetrare le zone da destinare a Parco Pubblico attrezzato per consentire l'accesso e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche ~~che~~ del Parco territoriale.

Gli interventi devono essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine. In particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola e agrituristica, così come definita per le zone E, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi.

In particolare sono vietati:

- la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;
- le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dall'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
- l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale.
- Sono inoltre vietati: nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento e/o dissesto, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole che non siano intensive ed inquinanti, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali;

Fino alla entrata in vigore di tali piani é consentito il mantenimento delle attività agricole e forestali ove preesistenti. E' consentita anche la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, finalizzata sia alle attività di gestione delle risorse del parco che alla fruizione sociale delle stesse.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore dei predetti piani.

#### **Art.49. Zone F. Attrezzature territoriali.**

Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale e/o territoriale.

Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. Il Consiglio comunale stabilirà i limiti dimensionali, le modalità e le priorità d'attuazione.

Possono essere realizzati anche da privati, previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

Le zone F sono ulteriormente distinte nelle zone indicate negli articoli seguenti:

#### **Art.50. Zone F1. Attrezzature territoriali per sport e spettacoli.**

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature sportive e per spettacolo di interesse territoriale e turistico .

In queste zone il PRG si attua con PUE di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed in conformità alle norme del DM 214/68 n.1444

E' consentita la realizzazione di impianti destinati alla pratica amatoriale di attività ludiche e sportive amatoriali , oltre che la realizzazione di impianti per spettacoli sportivi, musicali ecc.. La gestione degli impianti sportivi potrà essere affidata a circoli ed associazioni sportive in forma convenzionata. E' esclusa qualsiasi forma di ricettività.

La superficie occupata dagli impianti non dovrà superare il 50% del totale di ciascun comprensorio., mentre la restante parte sarà oggetto di un progetto di sistemazione con alberature, percorsi pedonali parcheggi, piccoli posti di ristoro, servizi igienici ecc.

**Art.51. Zone F2. Attrezzature scolastiche superiori.**

Comprende le zone per attrezzature scolastiche superiori in conformità alle disposizioni del DM 2/4/68 n.1444, destinate ad accogliere gli istituti scolastici superiori.

La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- H= m.17
- Iu (Indice di Utilizzazione) = 0,8mq/mq.
- Almeno il 50% dell'area sarà destinato a parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

**Art 52. Zone F3 Attrezzature sanitarie.**

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature sanitarie. Sono destinate ad accogliere ambulatori di natura pubblica o privata.

La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- H=m.17.
- Iu (Indice di Utilizzazione) = mq/:mq 1.

Le aree libere saranno sistemate a verde con indice di piantumazione del 60%.

**Art.53. Zone F4. Servizi tecnologici.**

Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi tecnologici (cabine elettriche, depuratori, smaltimento rifiuti, serbatoi ,e altre attrezzature idriche, ecc.)

In queste zone il PRG si attua soltanto su progetti di iniziativa pubblica ed in conformità alla legislazione vigente per ciascuna materia di pertinenza degli impianti.

Le aree libere saranno sistemate a verde con indice di piantumazione del 60%.

**Art.54 . Zone F5. Cimiteri.**

Comprende le aree destinate ad accogliere strutture cimiteriali. Il PRG si attua in conformità alla legislazione vigente e con progetto di iniziativa pubblica.

**Art. 55. Zone F6. Parcheggi territoriali.**

Comprendono le parti di territorio destinate a parcheggio in aggiunta a quelli previsti dal DM 2/4/68 n.1444 e destinati a favorire l'accesso ordinato e la valorizzazione delle zone destinate a parco territoriale, della passeggiata litoranea e degli arenili cui sono adiacenti.

I parcheggi, saranno oggetto di speciali progetti di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata convenzionata.

Prevederanno adeguate attrezzature per il parcheggio delle auto private e riserveranno appropriate aree per le fermate e la sosta di mezzi di trasporto collettivo e pubblico. Saranno previste sistemazioni a verde ed alberature nella misura di una pianta di alto fusto per ogni sei posti macchina.

**Art. 56. Zone F7. Aree Ferroviarie.**

Sono le aree di pertinenza delle Ferrovie il cui assetto è di competenza dell'ente gestore delle stesse. Sono ammesse esclusivamente destinazioni attinenti all'esercizio del servizio di trasporto ferroviario.

CAPO III°  
ZONE SPECIALI

**Art. 57. Servizi Pubblici ed attrezzature per attività collettive.**

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2) nelle misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

- Verde pubblico ed attrezzature sportive:
- Attrezzature relative all'istruzione:
- Attrezzature d'interesse comune
- Parcheggio.

I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità dei manufatti storici eventualmente esistenti, con indice di piantumazione arborea delle aree scoperte del 60%.

Sulle aree di cui al presente articolo, nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea, la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

**Art. 58. Sedi stradali**

Le sedi stradali sono le superfici ad esclusivo uso viario che comprendono carreggiate, marciapiedi, sedi per piste ciclabili, svincoli, piazze e loro pertinenze.

Le sedi stradali esistenti si intendono confermate nell'attuale sedime e tracciato ancorché campite con simboli grafici di zone omogenee alle cui superfici comunque non contribuiscono, e salvo che nel caso che nella cartografia non siano indicati diversi allineamenti .

Le nuove strade sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 nell'ambito territoriale e nelle cartografie in scala 1/2000 e 1/1000 per le zone urbane.

Gli interventi (tecnologici, di arredo, etc.) ammessi sulle sedi stradali saranno definiti nell'ambito della pianificazione urbanistica esecutiva ed in particolare nei piani di recupero.

**Art.59. Percorsi pedonali.**

I percorsi pedonali indicati nelle tavole del PRG. Essi sono previsti al fine di assicurare l'accesso alle spiagge , ai beni culturali ed ambientali individuati nell'ambito dei parchi territoriali, ed in generale ai luoghi dove è precluso l'accesso automobilistico, a partire dai parcheggi territoriali .

Altri percorsi potranno essere indicati in sede di formazione di PUE.

I percorsi pedonali indicati sulla cartografia di piano hanno tracciati prescrittivi. Avranno una larghezza non inferiore a m. 8,00, saranno realizzati, ove la morfologia del terreno lo consenta, in maniera da consentire anche il passaggio di biciclette, e nel rispetto dell'ambiente adiacente.. L'area di pertinenza è equiparata ad una sede stradale e sarà eventualmente acquisita dall'amministrazione comunale.

CAPO IV°  
DISPOSIZIONI VARIE

**Art. 60 . Disposizioni transitorie**

Le destinazioni d'uso in atto all'entrata in vigore del piano che risultino incompatibili con quelle stabilite dagli articoli precedenti ma conformi alla disciplina precedentemente in vigore, continuano ad essere ammesse in via transitoria.

In caso di interventi di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia é comunque fatto obbligo di rispettare le prescrizioni sulle destinazioni d'uso.

**Art. 61. Definizioni**

Ai fini dell'attuazione del piano si osservano le definizioni di cui ai commi successivi

- Per rapporto di copertura si intende l'incidenza percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.
- Per superficie fondiaria si intende la superficie di un lotto, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .
- Per superficie coperta si intende l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, con esclusione della proiezione di parti esterne aggettanti non più di m.1,50; dove l'aggetto risulti maggiore, la superficie coperta si conteggia sull'intera proiezione.
- Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di ciascun piano dei manufatti.
- L'altezza degli edifici è misurata per ciascun fronte dalla linea di gronda al livello medio adiacente, quale risultante dopo le sistemazioni di progetto. Per i terreni in declivio l'altezza massima deve essere rispettata anche per i fronti a valle .
- Per linea di gronda si intende l'intersezione del piano di copertura (orizzontale o inclinato) con il paramento esterno del fronte.
- Il volume comprende le parti degli edifici al di sopra del piano naturale del terreno. Esso si calcola tenendo conto di tutte le superfici coperte, ancorché non chiuse su tutti i lati, con esclusione soltanto dei volumi tecnici.
- Sono volumi tecnici i volumi, destinati esclusivamente agli impianti tecnologici posti al di sopra della quota di m.3,20 rispetto al piano di calpestio dell'ultimo piano dell'edificio.

- L'indice di fabbricabilità territoriale si esprime in mc/mq, e si intende come il rapporto tra il volume realizzato e realizzabile e la superficie di una zona urbanistica, comprensiva degli spazi da destinare ad uso pubblico e delle superfici fondiarie.
- L'indice di fabbricabilità fondiario si esprime in mc/mq, e si intende come il rapporto tra il volume realizzato o realizzabile e la superficie del lotto di pertinenza di un edificio, perimetrata al netto delle superfici destinate o da destinare ad uso pubblico.
- Per indice di utilizzazione si intende il rapporto tra la superficie utile dei manufatti esistenti e realizzabili e la superficie del lotto di pertinenza, e si esprime in mq/mq.
- Per indice di piantumazione si intende la percentuale di superficie realmente vegetata rispetto alla superficie scoperta di un lotto.

#### **Art. 62. Parcheggi**

E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo e al piano terreno degli edifici.

L'amministrazione comunale può autorizzare l'utilizzazione provvisoria delle aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo, per parcheggi sia privati che pubblici, quando lo reputi urbanisticamente opportuno.

#### **Art. 63. Chioschi, edicole, distributori di carburante**

L'amministrazione comunale può consentire l'installazione di chioschi, edicole, distributori di carburante e altre analoghe strutture ad un piano di piccole dimensioni su aree pubbliche o su aree destinate a servizi pubblici indipendentemente dalle prescrizioni urbanistiche di zona.

La concessione edilizia per tali strutture è rilasciata quando sia accertata la loro effettiva utilità pubblica e la loro compatibilità con le esigenze del traffico veicolare e della circolazione dei pedoni, il decoro dell'ambiente e l'ordinata sistemazione urbanistica della zona.

Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree destinate a servizi pubblici, la concessione è rilasciata a titolo precario.

Ove le opere di cui al presente articolo siano localizzate su aree pubbliche, la concessione è subordinata al rilascio del provvedimento di consenso all'utilizzazione del suolo pubblico e a titolo precario per un periodo di tempo corrispondente. Il



concessionario è tenuto a prestare idonea cauzione o fidejussione a garanzia dell'obbligo di demolire le opere oggetto della concessione alla relativa scadenza .

**Art. 64. Beni Pubblici statali**

Per i beni del demanio e del patrimonio indisponibile dello Stato rimangono confermate le destinazioni urbanistiche in atto all'entrata in vigore del piano,

Le previsioni di piano relative a tali beni, contenute nelle tavole P2 e P3, quando diverse da quelle in atto, sono da considerarsi indicative dei programmi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire in accordo con le Amministrazioni Statali competenti.

BRD/brd

26-09-1997