

Piano Regolatore Generale di Cittanova

Norme tecniche di attuazione

TITOLO I . CONTENUTI DEL PRG

Art. 1. Oggetto del PRG

Il Piano Regolatore Generale prefigura gli assetti fisici e funzionali di rilevanza urbanistica del territorio comunale e definisce i modi per conseguirli attraverso la regolazione delle trasformazioni possibili.

Esso assume le finalità progettuali seguenti:

- qualificazione paesaggistica, ambientale, naturalistica e percettiva del territorio comunale;
- sviluppo e razionalizzazione del sistema di accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
- qualificazione ambientale e funzionale del territorio, attraverso la cura progettuale ed esecutiva delle opere edilizie, delle opere infrastrutturali e di difesa del suolo;
- valorizzazione e creazione di spazi per attività sportive, naturalistiche, ricreative, turistiche e culturali;
- qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio destinate alle attività produttive (agricole, industriali, artigianali, commerciali, di servizio);
- qualificazione morfologica, tipologica, funzionale ed estetica dell'ambiente urbano, attraverso un processo di riuso, recupero e completamento dell' insediamento esistente;
- riqualificazione del territorio ad uso agricolo, prevalentemente non insediato;
- equa distribuzione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione della città e del territorio.

Art. 2. Piano e processo di pianificazione

Il PRG si inserisce nel processo di pianificazione regionale, assumendo come riferimento delle scelte urbanistiche le indicazioni fornite da Regione Calabria, Provincia di Reggio Calabria, ed altri Enti territorialmente competenti (Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte, Autorità di Bacino, ecc.), attraverso gli strumenti di programmazione e pianificazione.

Art. 3. Classificazione del territorio comunale

In funzione degli obiettivi e finalità poste, il Piano distingue il territorio insediato, in cui sono predominanti i caratteri urbani, dal "territorio non insediato", in cui sono predominanti i caratteri ambientali naturali: tale distinzione si traduce in scelte e norme urbanistiche, connesse alle condizioni specifiche ed alle relazioni che legano le diverse parti del territorio.

Art. 4. Modalità di attuazione del PRG

Al fine di indirizzare il processo di trasformazione del territorio secondo le finalità indicate, il PRG regola le trasformazioni dettando prescrizioni progettuali e procedure che riguardano:

- caratteristiche fisiche, qualitative e quantitative, delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali dei singoli elementi.

Per alcune situazioni specifiche vengono definite "**Schede progetto**", che fanno parte integrante del PRG: esse contengono "prescrizioni", relativamente ad elementi che debbono essere fissati per

una coerente attuazione del PRG, ed "indicazioni progettuali", che forniscono suggerimenti atti a sviluppare le idee del Progetto di Piano.

Il PRG si attua attraverso “Piani urbanistici attuativi” ed “Interventi edilizi diretti”.

I **Piani attuativi**, i cui contenuti sono definiti dalle leggi vigenti, sono, di norma, i seguenti:

Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.), di cui all’art. 13 della legge 1150 del 17/8/42 e successive integrazioni e modificazioni;

Piani di Lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o d' ufficio (PdL), di cui all’art. 8 della legge n.765 del 6/8/1967 e successive integrazioni e modificazioni;

Piani per l'Edilizia economica e popolare (P.E.E.P), di cui alla legge n.167 del 18/4/1962 e successive integrazioni e modificazioni;

Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all’art. 27 della legge n.865 del 22/10/1971 e successive integrazioni e modificazioni;

Piani di Recupero del patrimonio edilizio, di iniziativa privata e d' ufficio (P.d.R.), di cui all’art. 28 della legge n.457 del 5/8/1978 e successive integrazioni e modificazioni.

Programmi di recupero urbano, di cui alla legge 493/93, su G.U. n. 285 del 4/12/93;

Programmi di riqualificazione urbana, di cui al D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici, del 21/12/94, pubblicato su G.U. n 302 del 28/12/ 94;

Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile, di cui al D.M. 8/10/1998.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune situazioni indicate nelle presenti Norme di attuazione.

In tali zone il rilascio di Concessioni relative ad opere che comportino costruzioni e trasformazioni d’uso del suolo è subordinato all’approvazione dello strumento urbanistico attuativo riferito alla “unità urbanistica” individuata negli elaborati grafici del PRG o ad una superficie minima fissata dalle Norme per le diverse zone.

Resta peraltro possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni zona di PRG del territorio comunale.

Le aree indicate nei Piani urbanistici attuativi o negli “schemi di utilizzazione urbanistica” come aree da cedere per pubblica utilità, per la realizzazione di parcheggi, verde attrezzato e simili, non possono essere oggetto di interventi che ne cambino la destinazione prevista. La presente prescrizione è efficace anche nei confronti delle trasformazioni urbanistiche operate nel passato in conformità al P.di F.; agli organi comunali competenti è demandato, in fase istruttoria, il relativo controllo.

Gli **interventi edilizi diretti** sono soggetti a:

- **Concessione edilizia**;
- **Autorizzazione**;
- **Relazione che asseveri** le opere da compiere (ai sensi art. 26 L. 47/85 e successive integrazioni);
- **D.I.A.** (ai sensi dell’art. 2 della Legge n. 662/96 e successive modificazioni e integrazioni).

Art. 5. Elaborati del PRG

Sulla base delle indicazioni della Circolare Regione Calabria n. 1/1989, gli elaborati del PRG sono specificati nel modo seguente.

- **Relazione di PRG**, contenente: descrizione dello stato di fatto, indicazione dei principali problemi conseguenti alle analisi e valutazioni delle risorse territoriali, obiettivi del Piano, dimensionamento, illustrazione completa del progetto.

Elaborati di analisi dello stato di fatto:

- tavola di **inquadramento territoriale**, scala 1:25.000;
- tavola dei **vincoli, proprietà pubbliche, indicazioni dei Piani sovracomunali**, scala 1:25.000;
- tavola dell'**uso del suolo**, scala 1:10.000;
- tavola della pendenza dei terreni (**clinometria**), scala 1:10.000;
- tavola delle **associazioni rocciose**, scala 1:10.000;
- tavola dei **caratteri del patrimonio insediativo**, scala 1:2.000 per il centro urbano ed alcuni nuclei residenziali in aree agricole, 1:5.000 per altri nuclei residenziali minori;
- tavole delle **reti infrastrutturali** (idrica, fognante, elettrica, distribuzione metano), scala 1:2.000;
- **studio geomorfologico**, richiesto in base ad art. 13 della legge 64/74, in linea con le indicazioni della legge reg. pubblicata su BUR del 4/5/98, con cartografie alla scala 1:10.000 per tutto il territorio comunale ed indicazioni di maggiore dettaglio per gli ambiti da pianificare, individuati alla stessa scala (1:5.000 o 1:2.000) alla quale sono redatte le tavole di analisi ed il Piano.

Elaborati di progetto:

- **Le scelte del PRG**, scala 1:10.000;
- **Il centro urbano**: destinazioni d'uso e Zone omogenee, scala 1:2.000;
- **I nuclei urbani rurali**, scala 1:2.000;
- **Aree destinate alle attività produttive (PIP)**, scala 1:5.000;
- **Area dello Zomaro**, scala 1:2.000;
- **Norme tecniche di attuazione.**

Elaborati di verifica:

- tavola di **raffronto tra lo studio geomorfologico ed il PRG**, scala 1:5.000 e 1:2.000;
- tavola di **raffronto tra lo strumento urbanistico vigente ed il PRG**;
- tabelle di **verifica degli standards**, ai sensi del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

TITOLO II. DEFINIZIONI E NORME GENERALI

Art. 6. Parametri ed indici urbanistici

L'edificazione ed urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri ed indici:

a. superficie territoriale (St): superficie complessiva dell'area di intervento urbanistico considerata (zona, ambito);

b. superficie fondiaria (Sf): porzione di superficie su cui è consentita l'edificazione; essa si ricava dalla St, sottraendo le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; l'unità minima in cui risulta divisa la superficie fondiaria è il lotto edificabile;

c. superficie coperta (Sc): superficie dell'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali;

d. superficie permeabile: si considera tale quella che è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione;

e. superficie utile lorda (Sul): somma di tutte le superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli, fuori e dentro terra, degli edifici, compresi i sottotetti "abitabili"; è compresa nella Sul la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensori, servizi tecnologici ed impianti vari;

f. indice di edificabilità territoriale (It): è il rapporto, in mc/mq, tra il volume edificabile e la superficie territoriale considerata;

g. indice di edificabilità fondiaria (If): è il rapporto, in mc/mq, tra il volume edificabile e la superficie fondiaria;

h. rapporto di utilizzazione territoriale ($R_t = Sc/St$): rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale;

i. rapporto di utilizzazione fondiaria ($R_f = Sc/Sf$): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

l. altezza degli edifici: misura la differenza, in ogni punto, tra la quota della sistemazione esternadi progetto e la quota della intersezione tra l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale ed il piano verticale di facciata;

m. volume degli edifici: viene calcolato sommando i prodotti della "superficie utile lorda" di ciascun piano per l'altezza relativa al piano stesso; l'altezza viene misurata come differenza tra le quote di calpestio dei pavimenti o, nel caso dell'ultimo piano, tra la quota del piano di calpestio e quella dell'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del computo del volume, nel caso di edifici con piano terreno adibito ad abitazione e/o di sottotetti praticabili e non abitabili, valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

Art. 7. Comparti urbanistici

Ai sensi delle leggi vigenti il Comune dispone, nelle diverse zone del PRG, la formazione di Comparti (di cui alla legge n. 1150/42 e successive integrazioni), al fine di assicurare un progetto unitario degli interventi che rispetti le esigenze complessive della città, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

Il Comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili contenuti nel perimetro che lo definisce, per il quale il PRG indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie di intervento, le funzioni urbane ammissibili e la edificazione complessiva consentita.

Tale edificazione complessiva viene ripartita tra i proprietari di immobili inclusi nel Comparto, in proporzione alla frazione percentuale del valore imponibile da ciascuno di essi detenuta: il valore imponibile è accertato sulla base dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Qualora tale valore non sia già accertato, esso viene determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

Il Comparto urbanistico può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel Comparto medesimo, dal Comune o da altri Soggetti pubblici e privati.

Il Sindaco invita i proprietari degli immobili ed aree inclusi in un Comparto a riunirsi in Consorzio, allo scopo di procedere alla definizione del Piano attuativo ed all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la percentuale indicata dalle Leggi e Norme vigenti.

I Piani attuativi relativi alle aree oggetto dei Comparti devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal PRG, comprese quelle relative alla definizione delle aree per gli standards urbanistici.

L'approvazione di tali piani è subordinata alla cessione gratuita al Comune, da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in Consorzio, delle aree interne al comparto alle quali è stata assegnata una destinazione pubblica.

In fase di attuazione dei Comparti il Consiglio Comunale può autorizzare la suddivisione del comparto stesso in più sub-comparti: ciò a condizione che per ciascuno di essi il Piano urbanistico attuativo preveda cubature, superfici utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali e che da parte dei proprietari del sub-comparto siano cedute al Comune le aree con destinazione pubblica prima del rilascio di Concessioni edilizie.

Art. 8. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite in rapporto alla trasformazione urbanistica che determinano ed articolate nel modo seguente.

A Uso naturalistico:

boschi; macchia; alvei fluviali.

B Uso agricolo:

culture arboree, seminative, floro-vivaistiche, serre, pascoli.

C Usi industriali ed artigianali:

edifici produttivi in genere, laboratori di sperimentazione, spazi espositivi, magazzini, depositi, manufatti per la trasformazione e conservazione dei prodotti, nonché uffici tecnici ed amministrativi ad essi connessi.

D Usi terziari:

attrezzature commerciali, classificate e distinte per livello di servizio e dimensione degli edifici (Centri commerciali all'ingrosso, Ipermercati, Supermercati, mercati, negozi, ecc.);
attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni, motel, ostelli, residences, campeggi), pubblici esercizi (ristoranti, bar), complessi direzionali (Uffici, Banche, Centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici).

E Mobilità:

tracciati stradali, ferroviari e tramviari, distinti per livello e competenza;
stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
stazioni passeggeri, parcheggi coperti e/o multipiani;
centri per la raccolta e distribuzione delle merci.

F Residenze:

residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, pensionati, residences ed alberghi.

G Servizi ed attrezzature di uso collettivo:

assistenza sociale e sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, ospedali, cliniche, ambulatori, ecc.)
istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo) ed istruzione superiore;
cultura, culto e spettacolo (musei, teatri, auditori, chiese, conventi, oratori, cinema);
sociali e ricreativi, sportivi, tecnici ed amministrativi, cimiteriali.

H Spazi verdi di uso collettivo

parchi urbani, orti botanici, spazi attrezzati per il gioco e lo sport, giardini, ecc.

Art. 9. Tipi di intervento relativi all'edilizia esistente

Gli interventi, classificati in rapporto al grado di trasformazione urbanistica che inducono, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Manutenzione ordinaria

Comprende opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti, quali:

- pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;

- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali o delle tinte o delle tecnologie originarie;
- rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte e delle tecnologie originarie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per tali impianti;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni; riparazione e sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modifiche di volumi e superfici utili lorde, né dei caratteri tipologici, estetici e di destinazione d'uso degli immobili.

Manutenzione straordinaria

Comprende interventi rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici ed a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazione dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

E' esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica di volume e di superficie lorda, dei caratteri tipologici, estetici e di destinazione d'uso. L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria è la singola unità immobiliare.

Restauro

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, si pone l'obiettivo di salvaguardare le peculiari connotazioni emerse dalle analisi svolte, dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

- il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino delle parti alterate; il restauro od il ripristino dei fronti esterni ed interni, senza praticare nuove aperture, (il ripristino di aperture è consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci); il restauro o il ripristino degli ambienti interni; il ripristino o la ricostruzione di parti eventualmente crollate o demolite; la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni;
- il consolidamento degli elementi strutturali (murature, solai, scale, tetto, ecc.), con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o delle quote, con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;
- la eliminazione delle superfetazioni, intendendo per tali qualsiasi manufatto, accatastato o meno, costruito successivamente all'edificio originario e privo di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, che non rivesta alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio ovvero che risulti incompatibile con l'aspetto formale e/o strutturale dell'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni.

Risanamento conservativo

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione ed all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri peculiari di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi svolte in sede di formazione del Piano.

In particolare detti interventi sono rivolti a conservare gli organismi edilizi il cui impianto tipologico sia leggibile, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazione o fusione di tipi preesistenti) mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante il restauro dei fronti esterni ed interni; parziali modifiche degli stessi ove non venga alterata l'unitarietà del progetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico, restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo ed organizzativo originale, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie; del sistema degli spazi liberi, dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- il consolidamento degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti;
- la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzata alla riorganizzazione distributiva interna ed al miglioramento della funzionalità;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni.

Ristrutturazione edilizia

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi di cui non sia riconoscibile e/o significativo l'impianto tipologico, mediante l'insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi possono comprendere oltre l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, il ripristino, la sostituzione, o la modifica degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, la realizzazione di nuovi elementi, la variazione delle dimensioni, la variazione delle quote dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

Le trasformazioni possono comportare un aumento di superficie utile, ma non aggiunte di volumi.

Ristrutturazione urbanistica

Comprende interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale. Tali interventi consentono di trasformare il tessuto urbano, anche con il ridisegno dei corpi di fabbrica, degli isolati e del sistema viario; nell'ambito di essi non è comunque consentito incremento di cubatura.

Tale categoria di intervento comprende anche la demolizione di un edificio, sia finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dallo strumento urbanistico, sia finalizzata alla disponibilità dell'area per servizi di carattere pubblico.

Gli interventi stessi tendono a trasformare le aree, attraverso la ridefinizione delle stesse dal punto di vista della giacitura e conformazione, con l'obiettivo di adeguarle a norme di tutela paesistica e di consentire il reperimento di superfici da destinare a parcheggi ed a verde pubblico.

Art. 10. Norme per il progetto

I progetti relativi a Piani esecutivi e ad interventi diretti, debbono essere corredati da elaborati grafici e relazioni che consentano di definire le modalità di realizzazione degli interventi relativi agli edifici ed a tutte le aree di pertinenza.

Essi debbono comprendere tutti gli elementi definatori che consentano di ottemperare alle leggi vigenti (barriere architettoniche, parcheggi privati, ecc.), ed essere corredati da un rilievo delle alberature esistenti, per le quali va previsto il mantenimento o, nel caso di necessità inderogabile, la sostituzione con alberature equivalenti a quelle rimosse.

Art. 11. Vincoli e zone di rispetto

Recependo le indicazioni contenute nelle leggi vigenti, il Piano individua i seguenti vincoli e zone di rispetto, validi su tutto il territorio comunale, a meno di esplicita diversa indicazione per alcune condizioni specifiche sulla base di regolamenti e pareri espliciti degli organismi competenti.

A. VINCOLI

- 1. Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**, di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3267 e modifiche successive.
- 2. Cose immobili di interesse artistico e storico sottoposte a vincolo**, L. 1/6/1939, n.1089.
- 3. Cose immobili di interesse paesistico sottoposte a vincolo**, L. 29/6/1939, n. 1497, D.P.R. 24/7/1977 n.616, art. 82.
- 4. Tutela di zone di particolare interesse ambientale**, L. 8/8/1985, n.431.

B. ZONE DI RISPETTO

- 1. Zone di rispetto delle cose di interesse artistico, storico ed archeologico**, (L. n. 1089/1939).
- 2. Zone di rispetto delle bellezze naturali**, (art. 11, 14, legge 29/6/39, n. 1497).
- 3. Zone di rispetto delle acque pubbliche**, (R.D. 25/7/1904 e successive integrazioni); in particolare per quanto riguarda sorgenti e pozzi si prescrive: nessuna edificazione per un raggio di 50 m., garanzie contro inquinamento secondo la normativa vigente;
Per i fossi presenti nel perimetro urbano (Fosso Cavaliere, ecc..) le fasce di rispetto debbono avere una profondità non inferiore a 10 m.; per i fossi coperti la fascia di rispetto è pari a 5 m.
- 4. Zone di rispetto dei Cimiteri**: nelle zone circostanti l'attuale impianto cimiteriale ed il suo previsto ampliamento, è imposto il vincolo di inedificabilità per una profondità di 200 m., salvo deroghe stabilite dalle Norme vigenti. Entro tale fascia di rispetto è consentito: l'uso, il restauro e la ristrutturazione di edifici esistenti, purché la loro destinazione non sia in contrasto con la presenza del Cimitero; la collocazione di chioschi per la vendita temporanea di fiori e articoli connessi al Cimitero; la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti destinati a servizi pubblici.
- 5. Zone di rispetto delle opere militari** (L. 24/12/1976, n. 898 e relativo Regolamento).
- 6. Zone di rispetto della linea ferroviaria**: 30 m. in territorio non urbanizzato; nelle aree di tessuto urbano consolidato tale distanza di rispetto è pari a 15 m.
- 7. Zone di rispetto da reti infrastrutturali ed impianti speciali** (metanodotti, elettrodotti, depositi ed impianti di oli minerali, distributori di benzina, distributori di gas, impianti

depurazione rifiuti, ecc.), sulla base delle leggi e regolamenti vigenti.

8. Zone di rispetto delle strade esistenti e di progetto.

Secondo le indicazioni del Nuovo codice della strada (D. Legislativo 30/4/1992, n. 285 e D.P.R. 16/12/92 n. 495, Regolamento di esecuzione).

Le aree destinate alle reti infrastrutturali debbono essere utilizzate nel rispetto delle caratteristiche naturali e di modellamento del suolo.

Le modalità di realizzazione degli interventi debbono essere tali da prevenire e controllare fenomeni di erosione del suolo e dissesto del sottosuolo, nonché conservare la vegetazione arborea esistente o sostituirla, in caso di assoluta necessità per ottemperare alle Norme per la sicurezza delle strade, con alberature equivalenti a quelle rimosse.

L'Amministrazione svolgerà funzioni di controllo, attraverso condizioni di capitolato, direzione e collaudo dei lavori.

Per la difesa dai rumori stradali occorrono interventi specifici (schermi piantumati, ecc.), che assumono un rilievo notevole per le caratteristiche del paesaggio.

Art. 12. Normative geologiche generali e per la redazione dei Piani urbanistici attuativi

Normative generali

Con riferimento alla carta della stabilità (o della propensione al dissesto) facente parte integrante dello studio geomorfologico allegato al P.R.G., gli interventi nei territori ricadenti in aree:

- a) con propensione al dissesto moderata;
- b) con propensione al dissesto elevata;
- c) a stabilità incerta;
- d) con pendenze superiori ad una soglia prefissata di rischio, debbono essere corredati di:

- studio geologico e geotecnico;
- verifica di stabilità del versante, con riferimento alla condizione precedente e successiva alla realizzazione delle opere.

Per tale scopo sono utilizzati dati geotecnici ottenuti da prove in sito e di laboratorio.

Relativamente all'area individuata come "area di frana" nello studio geomorfologico allegato al P.R.G. ed all'area situata "al piede della frana", gli interventi sono subordinati alla stabilizzazione dell'intero corpo franoso.

I progetti di interventi ricadenti all'interno di piane alluvionali dovranno essere corredati di studio geologico e geotecnico, nonché, dato il rischio di inondazioni per deflussi di piena straordinaria, di uno studio idrogeologico del terreno di sedime, finalizzato all'individuazione del livello piezometrico della falda sotterranea e della sua escursione stagionale; inoltre di uno studio idrologico del bacino idrografico e di previsione di adeguate opere di sistemazione idraulica.

In accordo con le prescrizioni della Legge n. 431/85, si dovrà rispettare, al di fuori del perimetro abitato, il distacco della edificazione di 150 m. dalle sponde dei fiumi e dei torrenti.

Per alcuni fossi presenti nel tessuto urbano, le fasce di rispetto, coerentemente con lo studio geomorfologico allegato al P.R.G., debbono essere definite sulla base di uno studio idraulico di dettaglio.

Prescrizioni per aree con propensione al dissesto moderata e aree a stabilità incerta.

L'edificazione nelle zone comprese nelle aree definite geologicamente con "propensione al dissesto moderata" ed in quelle a "stabilità incerta" è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame

geologico, geotecnico ed idrogeologico condotto in sito e opportunamente documentato a mente del D.M. 11/3/88 recante “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione”, e alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno, di drenaggio, di consolidamento, ecc..

Gli studi geologici, geotecnici ed idrogeologici, estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste, nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali, redatti dall’Ente interessato.

Tali progetti di Piano dovranno ottenere il parere favorevole del Settore Geologico Regionale a norma della Legge 2/2/74 n. 64 art. 13 e L.R. n. 27 del 27/4/1998 n. 7 art. 11 prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare nel Piano in esame.

Prescrizioni per aree con propensione al dissesto elevata.

E’ vietata l’utilizzazione di aree le cui condizioni geomorfologiche e geotecniche sono definite con “propensione al dissesto elevata”.

In relazione alle condizioni su indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, fognature, ecc..) potranno essere eseguite previo preventivo parere di cui alla Legge 2/2/74 n. 64 art. 13 e L.R. n. 27 del 27/4/1998 n. 7 art. 11.

In tutti i casi è necessario che tanto l’istruttoria delle pratiche da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale, quanto il parere della Commissione Edilizia, vengano espressi dopo aver esperito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quella delle penalità geologiche (carta della stabilità).

Piani urbanistici attuativi.

Le aree oggetto di Piani attuativi dovranno essere corredate da studio geologico e geotecnico, come prescritto dalla normativa nazionale (D.M. n. 47 dell’11/3/88) e regionale (L.R. n. 27 del 27/4/1998, indagini geologiche relative a strumenti urbanistici generali, attuativi e loro varianti).

Le aree individuate dovranno essere sottoposte a zonazione sismica al fine di evidenziare, in caso di terremoto, le strutture geologiche e geomorfologiche che potrebbero dar luogo a fenomeni di amplificazione sismica e i terreni che potrebbero generare fenomeni di instabilità dinamica come cedimenti, liquefazioni e movimenti gravitativi.

Le aree ricadenti all’interno di piane alluvionali andranno assoggettate alle indagini ed agli interventi indicati nella normativa generale del presente articolo.

Art. 13. Costruzioni e concessioni preesistenti

Il PRG registra la situazione esistente (centri abitati, nuclei e case sparse), alla data della sua definizione, sulla base dell’aggiornamento cartografico fornito dal Comune, nonché le concessioni edilizie rilasciate, nei termini della loro validità. Vengono inoltre riconosciute e salvaguardate le pratiche istruite ed approvate attraverso lo Sportello Unico (ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e successive modificazioni) prima della data di adozione del P.R.G..

Sugli edifici esistenti rispondenti alla Normativa in vigore alla data della loro costruzione, ma in contrasto con le indicazioni del presente PRG, sono autorizzati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la realizzazione di coperture a tetto, senza aumento dei volumi e delle superfici utili.

La cubatura di edifici esistenti va detratta da quella consentita dalle Norme di PRG.

Il cambio di destinazione d’uso è consentito solo nelle Zone in cui lo prevedono le Norme di Piano.

TITOLO III. NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Art. 14. Suddivisione del territorio comunale

Il territorio comunale viene organizzato secondo i tre sistemi componenti dell'organismo urbano e territoriale: territorio insediato-urbano, territorio extraurbano, spazi destinati alle reti infrastrutturali.

Art. 15. Zona omogenea A1. Conservazione

Tale Zona comprende le aree del centro storico, già interessate dal Piano di Recupero approvato; all'interno di essa vengono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso P.di R..

Per favorire il riuso degli edifici del Centro storico, vengono fissate le seguenti prescrizioni integrative, che prevalgono sulle Norme del Piano di Recupero e sul Regolamento Edilizio vigente:

- non è consentita la pavimentazione di aree di orti e giardini, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nell'ambito di programmi di iniziativa pubblica;
- non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in materiali lapidei tradizionali;
- è prevista la conservazione delle alberature esistenti e delle aree a cortile;
- è consentita l'apertura di nuove bucatore nelle murature perimetrali, tranne che per gli edifici riconosciuti di valore storico culturale e per quelli prospicienti su piazze pubbliche;
- è possibile ripristinare bucatore preesistenti attestate da documentazione certa;
- sono considerati "abitabili" e computati nel volume complessivo del fabbricato locali aventi una altezza media superiore ai 2,40 m. (o adeguabile a tale minimo), purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione;
- i locali adibiti a "servizi", di dimensioni inferiori a 6 mq., possono essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;
- è consentita l'aggregazione di unità abitative collocate su fronti limitrofi dello stesso complesso edificato e la realizzazione di cubatura integrativa delle tipologie esistenti (secondo piano per unità abitative ad unico piano, attualmente inserite in complesso unitario a più piani); le modalità di aggregazione delle stesse unità abitative sono specificate nelle presenti Norme;
- è ammessa la residenza nei sottotetti, purché: altezza minima sia pari a 1,50 m.; altezza media sia pari a 2,40 m.; altezza media dei vani adibiti a servizi sia pari a 2,00 m.; la superficie finestrata sia maggiore di 1/10 della superficie utile, anche con finestre in falda;
- per quanto riguarda gli abbaini sia contemplato unicamente il manufatto di presa di luce ed aria dalla copertura, tipico degli edifici antichi di Cittanova; la pendenza massima delle falde non sia superiore al 50%;
- all'interno degli interventi di "ristrutturazione edilizia" è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici pericolanti ed in forte stato di degrado, purché tale intervento non alteri l'unitarietà delle tipologie urbanistiche e rispetti le caratteristiche edilizie dei manufatti del centro storico riconosciuti come "tipici" (volumi, altezze, sporgenze, profili, materiali, ecc.);
- per gli edifici di testata, valgono le seguenti prescrizioni integrative: conservazione delle volumetrie e delle sagome esistenti, con possibilità di sostituzione di coperture piane con coperture a tetto, conservazione dei caratteri architettonici tipici degli edifici presenti nelle adiacenze; per gli edifici di testata ad un solo piano è consentita la realizzazione del secondo piano.

Le **destinazioni d'uso ammesse** in tale Zona sono quelle indicate nell'art. 8 con le lettere C (limitatamente alle piccole attività artigianali e di servizio), D (ad eccezione delle attrezzature commerciali all'ingrosso e di quelle al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 400 mq.), E, F, G, H ed in particolare le seguenti:

- residenza in genere, privata e collettiva, con relativi servizi;
- attività di servizio diffuso (uffici, studi professionali, agenzie di pratiche e viaggi, artigianato di servizio, attività culturali, sociali e ricreative);
- attività commerciali al dettaglio ed attività artigianali, con esclusione di quelle rumorose, nocive od inquinanti;
- esercizi pubblici (ristoranti, trattorie, bar, ecc.);
- servizi culturali e sociali, attività direzionali.

Art. 16. Zona omogenea A2. Conservazione e Riqualificazione

Comprende le aree di tessuto storico (interessate da Corso Italia, via Dante, via Giovanni XXIII, via S.Pasquale, ecc.), ad Est dell'area oggetto del Piano di recupero; in esse sono consentiti tutti gli interventi ammessi dal P.di R. analogamente alle zone A1 del precedente articolo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già indicate per la Zona A1.

La disciplina urbanistica per tale Zona:

- comporta il mantenimento della maglia del tessuto urbano e l'integrazione e riqualificazione degli spazi pubblici;
- consente l'edificazione di "lotti liberi" interni alla maglia dell'edificato, intendendo come tali i lotti non edificati, interni alle tipologie urbanistiche esistenti;
- consente l'aggregazione di unità abitative collocate su fronti limitrofi dello stesso complesso edificato e la realizzazione di cubatura aggiuntiva di integrazione delle tipologie esistenti; la possibilità di realizzare comunque edifici a due piani fuori terra, a seguito di interventi di nuova edificazione, di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, e di realizzare il terzo piano negli isolati con prevalenza di edifici a tre piani fuori terra; le modalità di aggregazione delle stesse unità abitative sono specificate nel Regolamento Edilizio;
- l'edificazione deve rispettare le caratteristiche architettoniche la pendenza, il posizionamento e le aperture dei tetti, l'uso di materiali, il colore delle facciate, il tipo di bucatore ed infissi esterni, propri degli edifici del centro storico;
- per gli edifici di testata valgono le seguenti prescrizioni integrative: conservazione delle volumetrie e delle sagome esistenti, con possibilità di sostituzione di coperture piane con coperture a tetto, conservazione dei caratteri architettonici tipici degli edifici presenti nelle adiacenze; per gli edifici di testata ad un solo piano è consentita la realizzazione del secondo piano.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti valgono le stesse norme fissate per la Zona A1, ivi compresi gli interventi di "demolizione e ricostruzione" e la normativa che regola la residenza nei sottotetti.

Nella zona sono state individuate e classificate (sulla base di classificazioni e norme definite dal Piano di recupero vigente) alcune tipologie di manufatti di pregio, che meritano una particolare attenzione. La classificazione effettuata viene riportata nella tavola specifica.

Sono stati definiti:

- "tipici" i manufatti caratterizzati da elementi tipologici e volumetrici propri della architettura del luogo, che esprimono la qualità architettonica riferita all'epoca di costruzione;
- "monumentali" i manufatti che presentano caratteri architettonici e tipologici di rilievo, tali da rendere necessaria una particolare attenzione.

Con riferimento alle Norme del Piano di recupero vigente sono consentiti gli interventi seguenti:

- per gli edifici “tipici” sono consentiti gli interventi previsti per i fabbricati classificati come A2 nel Piano di recupero; è inoltre consentito l’intervento di “ristrutturazione semplice”. Laddove, per motivi statici adeguatamente documentati, si debba fare ricorso alla “demolizione e ricostruzione”, tale operazione deve essere effettuata come “fedele ricostruzione”, con il rispetto dei volumi e di tutti i caratteri architettonici esterni dell’edificio preesistente nella sua configurazione originaria, privo delle alterazioni e superfetazioni successive. E’ consentito altresì l’accorpamento di unità edilizie diverse a condizione che vengano rispettate le Norme che riguardano volumetrie, sagome e prospetti;
- per gli edifici “monumentali” sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell’art. 11 del Piano di recupero vigente.

Per gli altri edifici sono ammesse unicamente le tipologie di intervento consentite per la classe A3 del Piano di recupero vigente.

Per gli edifici di testata, di altezza superiore ad un piano fuori terra, prospettanti su Corso Italia, Via Dante, Via San Rocco, valgono le seguenti prescrizioni integrative:

- conservazione delle volumetrie e delle sagome esistenti, con possibilità di sostituzione di coperture piane con coperture a tetto;
- conservazione dei caratteri architettonici tipici degli edifici presenti nelle adiacenze.

Alcuni edifici “tipici” e “monumentali” sono individuati anche nelle zone B.

Sono inoltre individuati, sia all’interno delle zone A che delle zone B, spazi utilizzati come cortili alberati e giardini privati: in essi sono consentiti unicamente interventi tesi al mantenimento ed alla riqualificazione dell’esistente.

Art. 17. Zona omogenea B1. Riqualificazione

La Zona è costituita prevalentemente da edilizia del primo dopoguerra, con tipologie non omogenee ed altezza media di due piani fuori terra.

L’edificazione deve rispettare le caratteristiche prevalenti dell’isolato in cui si inserisce l’intervento per quanto riguarda la cubatura, le altezze di gronda, la pendenza, il posizionamento e le aperture dei tetti, l’uso di materiali, il colore delle facciate, il tipo di bucatore e gli infissi esterni.

E’ in ogni caso consentita la realizzazione di due piani fuori terra per interventi di nuova edificazione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

Per gli isolati con prevalenza di edifici a tre piani è ammesso l’adeguamento alle altezze degli edifici esistenti, ove consentito dalle Norme sismiche.

Le **destinazioni d’uso ammesse** sono quelle indicate nell’art.8 con le lettere C (limitatamente alle piccole attività artigianali e di servizio), D (ad eccezione delle attrezzature commerciali all’ingrosso e di quelle al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 400 mq.), E, F, G, H. Per attività commerciali esistenti è ammessa la deroga alle dimensioni massime consentite.

La disciplina urbanistica per tale Zona prevede:

- la integrazione e riqualificazione degli spazi di uso collettivo;
- la edificazione di “lotti liberi” nel tessuto urbano (intendendo come tali i lotti non edificati, interni alle tipologie urbanistiche esistenti);
- la demolizione e ricostruzione di edifici in stato di degrado, purché tale intervento non alteri l’unitarietà delle tipologie urbanistiche ed edilizie esistenti;

- la realizzazione di spazi di parcheggio privati, secondo le norme vigenti; ai fini del rispetto di tale dotazione possono essere asservite, attraverso la Concessione, aree di altro immobile purché reperite nelle vicinanze;
- il mantenimento delle alberature pregevoli esistenti o, nel caso di necessità inderogabile, la sostituzione con alberature equivalenti a quelle rimosse.

Art. 18. Zona omogenea B2. Riqualificazione e Completamento

Comprende le aree con tipologie non omogenee ed altezze di due o tre piani, già edificate sulla base delle indicazioni del PdF vigente, ai margini del tessuto urbano storico, che presentano forti carenze in merito alla dotazione di aree pubbliche.

Le **destinazioni d'uso ammesse** sono quelle indicate nell'art.8 con le lettere C (limitatamente alle attività artigianali e di servizio), D, E, F, G, H.

In tale Zona deve essere perseguita la integrazione e riqualificazione degli spazi di uso collettivo: vengono individuati, a tale scopo, alcuni spazi che debbono essere acquisiti da parte del Comune, tramite esproprio, per assicurare la necessaria dotazione di aree per attrezzature collettive.

La disciplina urbanistica per tale Zona prevede:

- la integrazione e riqualificazione degli spazi di uso collettivo;
- la edificazione di "lotti liberi" nel tessuto urbano, intendendo come tali i lotti non edificati, interni alle tipologie urbanistiche esistenti;
- la realizzazione di spazi di parcheggio privati, secondo le Norme vigenti.

L'edificazione, anche a seguito di demolizione, deve rispettare le caratteristiche prevalenti dell'isolato (intendendo per isolato la porzione di tessuto urbano delimitato da spazi pubblici) in cui si inserisce l'intervento, per quanto riguarda la pendenza, il posizionamento e le aperture dei tetti, l'uso di materiali, il colore delle facciate, il tipo di bucatore ed infissi esterni.

E' in ogni caso consentita la realizzazione di due piani fuori terra per interventi di nuova edificazione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

Nel caso di aree libere e di edifici non compresi all'interno di isolati chiaramente definiti l'edificazione è subordinata al rispetto dei parametri seguenti:

1. altezza massima non superiore a 7,50 m. con rapporto di copertura non superiore al 60% della superficie fondiaria;
2. in alternativa, realizzazione di tre piani f.t., anche in sopraelevazione di edifici esistenti, con indice di edificabilità pari a 3mc/mq, altezza massima m 10,50 e rapporto di copertura non superiore al 60% della superficie fondiaria.

Per opere di comprovato interesse collettivo, destinate ad attività socio-culturali, l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

1. altezza massima non superiore a 10,50 m.;
2. rapporto di copertura non superiore all'85% della superficie fondiaria.

Per le stesse non è vincolante il rispetto delle caratteristiche prevalenti dell'isolato in cui si inserisce l'intervento, per come sopra specificato; è tuttavia necessario che la richiesta di concessione edilizia sia corredata di tutti gli elaborati idonei a documentare il corretto inserimento del manufatto nel contesto edilizio. Gli organi comunali competenti dovranno esprimere parere motivato.

Fino a quando non saranno approfondite le indagini finalizzate allo studio del fenomeno franoso sulla collina "Cavallica" ed alla determinazione degli effetti e dei limiti della faglia individuata nella mappa di sovrapposizione Zone Territoriali Omogenee/Carta del dissesto, nelle aree comprese tra la collina "Cavallica" e le Vie Arcuri, Magna Grecia, Aversa, saranno possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere per la copertura a tetto, con struttura leggera, dei lastrici solari.

Art. 19. Zona omogenea B3. Completamento

Comprende zone parzialmente edificate, ai margini del tessuto urbano storico.

Le **destinazioni d'uso ammesse** sono quelle indicate nell'art.8 con le lettere C (limitatamente alle attività artigianali e di servizio), D, E, F, G, H.

Tale Zona si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi, sulla base delle indicazioni seguenti:

- dimensione dell'ambito da sottoporre a Piano attuativo maggiore di 2.000 mq;
- indice di edificabilità territoriale, pari ad 1,7 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 40 % della superficie fondiaria;
- altezza massima pari a 7,50 m.;
- cessione al Comune di aree per uso pubblico, nelle dimensioni fissate dalla Normativa vigente.

Art. 20. Zona omogenea B4. PEEP esistenti ed in corso di realizzazione

La Zona comprende gli edifici e le aree già adibiti alla edilizia residenziale pubblica.

Valgono per esse le indicazioni dei Piani attuativi approvati.

Sono possibili interventi, anche di demolizione e ricostruzione, a modifica degli edifici esistenti o di progetto, purché non venga superata la cubatura assegnata.

Art. 21. Zona omogenea B5. Lottizzazioni esistenti ed in corso di completamento

La Zona comprende le aree oggetto di Piani di lottizzazione, dotati di Convenzione, esistenti ed in fase di completamento, in accordo con le seguenti indicazioni:

- le Lottizzazioni approvate e corredate di Convenzione attuativa, alla data di adozione del PRG, vengono recepite integralmente secondo le indicazioni dei Piani attuativi medesimi;
- le lottizzazioni approvate dal Consiglio, non perfezionate con la Convenzione, mantengono complessivamente la cubatura assegnata, ma debbono essere adeguate, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, alle indicazioni fissate per le Zone C.

Sono possibili interventi a modifica degli edifici esistenti, comprensivi anche della demolizione e ricostruzione, purché non venga superata la cubatura assegnata dal Piano attuativo vigente.

Art. 22. Zona omogenea C. Ambiti di trasformazione urbanistica, Comparti C1, C2 e C3

Gli interventi in tale Zona si attuano attraverso lo strumento del Comparto, di iniziativa pubblica o privata, definito dalla legge n.1150 del 1942 ed integrazioni successive, allo scopo di perseguire alcune Norme perequative tra i proprietari delle aree per la realizzazione degli interventi.

I proprietari di immobili interni al Comparto partecipano "pro-quota" alle volumetrie consentite ed agli impegni relativi alle aree da cedere ed alle opere di urbanizzazione da realizzare. Ove la volumetria già edificata, che deve essere computata nel calcolo della cubatura massima consentita, sia

esuberante rispetto all'indice fondiario risultante dalla attuazione del Comparto, lo stesso fabbricato e la sua area di pertinenza possono essere stralciati dal Comparto, senza oneri per il proprietario. In tali Ambiti, cui è affidato, in larga parte, il compito di riqualificare e ricucire la struttura della città, valgono le seguenti condizioni:

- concentrazione delle quote di nuova edificabilità all'interno di ciascun ambito sulla base di criteri urbanistici ed ambientali, in modo indifferente rispetto alla struttura della proprietà fondiaria;
- modalità attuative degli ambiti attraverso un unico "Progetto", integrato da una Convenzione che regola la partecipazione "pro-quota" dei proprietari alle volumetrie consentite ed agli impegni relativi alle aree da cedere ed alle opere di urbanizzazione da realizzare;
- cessione al Comune di aree per uso pubblico, per una quota della Superficie totale (comprensiva delle aree da attrezzare a parcheggio a cura dei soggetti privati, secondo le quantità indicate dal D.M. n. 1444/1968), aggiuntive a quella delle aree per la rete viaria, non inferiore al 30% per i comparti C1 e C2, non inferiore al 35% per i comparti C3;
- l'attuazione dei comparti può avvenire per sub-comparti, a condizione che le aree da cedere al Comune risultino concentrate e raccordate organicamente con quelle dei sub-comparti limitrofi;
- Superficie fondiaria non superiore al 40% della St; la parte restante viene destinata a "verde privato";
- indice di edificabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq per i Comparti C1 e 1,0 mc/mq per i Comparti C2 e C3;
- altezza massima 7,50 m.;
- destinazione d'uso integrata: residenza, servizi, artigianato di servizio e commercio al dettaglio;
- controllo di alcune caratteristiche che garantiscono la qualità urbana, attraverso indicatori specifici: superficie permeabile non inferiore al 50%, lotto minimo, larghezza delle strade principali, indicate sulla carta di Piano, pari a 14,00 metri (la superficie relativa ad una fascia di 2 metri di tali tracciati viene computata nella quota di aree da cedere al Comune), distanze dei fabbricati dai confini del lotto e dalle strade pari a 5,00 m. (è consentita comunque la costruzione di fabbricati in aderenza previo accordo tra le parti);
- il perimetro delle aree pubbliche indicato nelle "Schede Progetto" può essere, in sede di definizione di Piano attuativo, modificato, allo scopo di essere adeguato ad elementi del disegno urbano od a vincoli relativi alla proprietà delle aree; per le stesse motivazioni possono essere apportate lievi modifiche al perimetro complessivo del Comparto;
- per i Comparti n. 5 e n. 11, caratterizzati da dimensioni e complessità particolarmente elevate, la definizione delle aree pubbliche da cedere, contenuta nelle relative "Schede progetto", ferme restando le norme sopradette, ha carattere indicativo.

Il progetto del Comparto deve essere integrato da una Convenzione attraverso la quale il Comune si assicura che l'intervento urbanistico ed edilizio sia attuato dai diversi soggetti operatori secondo le modalità, le forme e le condizioni richieste dalle Norme.

Le **destinazioni d'uso ammesse** in tale Zona sono quelle indicate nell'art. 8 con le lettere C (limitatamente alle attività artigianali e di servizio), D (ad eccezione delle attrezzature di vendita all'ingrosso), E, F, G, H.

Nei Comparti C1 è possibile individuare, attraverso delibera attuativa specifica del Consiglio Comunale, aree per edilizia economica e popolare (aree PEEP): esse vengono a far parte del disegno unitario della città ed inserite nei programmi di trasformazione che già prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dei soggetti privati.

Art. 23. Zona omogenea D. Attività produttive

Aree di riqualificazione, riorganizzazione e nuovo insediamento di attività produttive, artigianali, industriali, commerciali e di servizio, integrate con le residenze ad esse connesse.

Fra queste attività sono comprese, in particolare: magazzini, depositi, Uffici, locali di esposizione connessi alle attività produttive agricole, artigianali, industriali e di servizio; sono altresì comprese le abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

E' vietato l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti scarichi di acque reflue senza preventiva depurazione secondo le disposizioni vigenti.

Art. 24. Sottozona D1. Edifici esistenti, destinati ad attività produttive, anche di tipo agricolo

In tale sottozona sono inclusi tutti gli impianti produttivi, commerciali e di servizio esistenti, che risultano riconosciuti come tali, alla data di adozione del PRG, a seguito di istanza documentata e verificata dal Comune; ciò anche se i relativi manufatti non risultano evidenziati nella cartografia aggiornata fornita dal Comune.

I manufatti esistenti, che ricadono in zone PIP di PRG, sono riconosciuti con la destinazione d'uso di "attività produttive".

I manufatti all'interno dei quali si svolgono, alla data di adozione del PRG, attività produttive, commerciali e/o di servizio anche di tipo agricolo, possono essere oggetto, su richiesta, di cambio di "destinazione d'uso per attività compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per le zone D2. Ciò vale anche per attività oggetto di concessione, già rilasciate e perfezionate alla data di adozione del P.R.G..

Gli impianti esistenti possono subire trasformazioni, per adeguare le attrezzature del processo produttivo, con un incremento delle superfici coperte non superiore al 20% di quelle esistenti, all'interno dello stesso lotto di pertinenza; per esigenze di maggiore entità, gli impianti stessi debbono adeguarsi agli indici urbanistico-edilizi fissati per la sottozona D2.

Art. 25. Sottozona D2. Impianti ed attrezzature artigianali, industriali, commerciali

La sottozona riguarda impianti ed attrezzature produttive (artigianali, industriali, commerciali e di servizio) di nuovo insediamento.

Di essa fanno parte le aree collocate lungo la strada per Rizziconi, a valle dell'abitato e ad ovest del tracciato proposto per la nuova strada pedemontana; le stesse aree sono progettate ad una scala grafica non dettagliata (1:5000), rinviando al Piano attuativo la precisazione di tutti gli elementi progettuali.

In tale sottozona vengono individuate aree di immediata disponibilità per l'attuazione dei PIP (1^a fase di intervento) ed aree che potranno essere utilizzate in tempi successivi (2^a fase di intervento) a seguito di delibera del Consiglio Comunale.

Per tali aree il PRG definisce:

- la maglia della viabilità primaria, costituita dalla strada provinciale e da tracciati di servizio, collocati ad una distanza da essa di circa 150 m. e ad essa connessi con due nodi di incrocio indicati nella carta di Piano;
- il mantenimento di una fascia di rispetto non edificabile di 30 m. dal ciglio attuale della strada provinciale, nel rispetto delle alberature esistenti, alla quale si aggiunge una ulteriore fascia di 20 m., inserita nell'area di pertinenza del lotto edificabile; tale fascia aggiuntiva di distacco viene conteggiata ai fini del calcolo della superficie coperta realizzabile ed è destinata ad aree di

parcheggio e di stoccaggio dei prodotti; nella fascia di rispetto di 30 metri può essere reperita una striscia di terreno, necessaria per l'allargamento della sede stradale; la superficie destinata all'allargamento stradale viene computata nella quota di aree da cedere;

- il mantenimento di alcuni elementi fisici di discontinuità, in corrispondenza della presenza di elementi naturali o antropici esistenti (corsi d'acqua, canali, filari alberati, manufatti di valore storico-architettonico, ecc.).

Il rilascio delle Concessioni in tale Zona è subordinato, alla definizione di un **Piano attuativo (PIP)**, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti norme:

- dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano esecutivo pari a 1.5 ha; tale area deve essere organizzata in modo da interessare l'intera fascia compresa tra le strade principali esistenti e l'asse di servizio ad esse più prossimo o tra l'asse di servizio ed il limite di zona;
- lotto minimo pari a 2.000 mq;
- indice massimo di copertura pari al 40% del singolo lotto;
- altezza massima degli edifici 10,00 m., ad eccezione di elementi singolari (silos, torri, ecc.) strettamente funzionali allo svolgimento del processo produttivo o ad esigenze connesse ad attività speciali;
- realizzazione di abitazione di pertinenza utilizzando una quota non superiore al 7% della volumetria massima consentita;
- recinzioni sul fronte stradale distaccate di almeno 10,00 m. dal ciglio stradale (ad esclusione della provinciale per la quale le recinzioni devono avere un distacco di 30 metri dall'asse); la superficie risultante da tali distacchi, che entra nel computo delle aree da cedere, deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili ed a parcheggi;
- aree private di parcheggio, commisurate ad 1 mq/ 2 mq di superficie coperta, oltre alla quota fissata dalle Norme vigenti (D. 1444/68);
- distacco degli edifici dalle recinzioni e dai confini dei lotti non inferiore a 5 m.;
- larghezza delle strade non inferiore a m.10;
- cessione al Comune di aree, da destinare a servizi, verde e parcheggi, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento, collocate in adiacenza agli assi principali di servizio; tali aree, che non comprendono le sedi viarie, possono essere sistemate da soggetti privati, sulla base di Convenzione specifica con il Comune.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti destinati ad attività produttive deve essere comunque garantita la distanza di m. 30 dalla strada provinciale.

In caso di carenza di iniziativa da parte dei soggetti privati, il Comune può procedere alla definizione di Piani attuativi dei Comparti individuati, avviare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, attribuendone l'onere, in maniera proporzionale agli interventi oggetto di concessioni nelle aree specificamente interessate.

Per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione di carburanti vengono individuate le aree (non tipizzate nelle carte di piano) lungo la s. s. 111 dal centro abitato verso Taurianova e verso Zomaro, le aree lungo la Provinciale verso Bombino e quelle lungo la Provinciale verso Polistena. Per detti impianti valgono le seguenti norme:

- lotto minimo: mq 1.500;
- rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie fondiaria, per la realizzazione di manufatti tamponati su quattro lati (chiosco, servizi igienici, ecc.);
- altezza massima: m 7,50;

- rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie complessiva del lotto (e comunque nel rispetto delle esigenze dell'impianto) per la realizzazione di pensiline, aperte su tutti i lati, destinate alla copertura degli impianti e alla manutenzione degli autoveicoli;
- sistemazione a verde con opportuna pavimentazione dei percorsi, in misura non inferiore al 15% dell'area totale del lotto, con attrezzature per la sosta e il comfort degli utenti;
- parcheggio dimensionato in rapporto ai flussi di traffico e alla potenzialità dell'impianto;
- autosufficienza, attraverso adeguati impianti, per provvedere in proprio, all'approvvigionamento idrico, alla regimentazione e allo smaltimento delle acque meteoriche, alla raccolta e allo smaltimento delle acque nouselende nonché all'adeguato smaltimento dei rifiuti speciali.

Art. 26. Sottozona D3. Aree a destinazione integrata, residenze ed attività produttive

Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle di cui alle lettere C, D, F, G, ed H dell'art.8. Essa comprende zone parzialmente edificate, ai margini del tessuto urbano.

La quota di aree da destinare ad attività artigianali, produttive, commerciali e di servizio, deve essere maggiore del 30% dell'area complessiva.

L'intervento richiede l'approvazione di strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che debbono interessare aree di dimensione maggiore di 1.0 ha.

Le modalità di attuazione di tali Piani attuativi debbono rispettare le indicazioni seguenti:

- indice di edificabilità territoriale pari ad 1.0 mc/mq;
- rapporto di copertura inferiore al 40%.
- cessione al Comune di aree per uso pubblico (per una quota pari al 10% per le aree a destinazione produttiva, 30% per le aree a destinazione residenza e servizi privati), in aggiunta a quelle relative alla viabilità.

Art. 27. Zona E. Aree ad uso agricolo

Essa comprende aree destinate all'esercizio delle attività agricole, alla valorizzazione del patrimonio ambientale ed all'esercizio dell'agriturismo.

L'uso del suolo agricolo è finalizzato alle necessità dell'imprenditore agricolo (art. 2135 del Codice Civile) e la Concessione edilizia può essere rilasciata per la edificazione strettamente connessa alle esigenze delle attività consentite nella Zona.

Le attività produttive consentite in Zona E sono (art. 8 punto B), in particolare, le seguenti:

- coltivazione del fondo;
- selvicoltura, forestazione produttiva;
- allevamento del bestiame ed attività connesse;
- conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli aziendali;
- agriturismo;
- utilizzazione ricreativa, turistica e culturale delle risorse naturali ed ambientali.

L'attività di impresa può essere esercitata in forma singola od associata, con conduzione diretta (proprietà) o indiretta (affitto, possesso od usufrutto).

Per lo svolgimento delle attività di impresa possono essere necessari i fabbricati seguenti:

- abitazioni agricole per il conduttore del fondo e gli addetti alla azienda;

- fabbricati di servizio, per la conservazione e prima lavorazione dei prodotti agricoli;
- fabbricati per allevamenti aziendali;
- serre per forzatura delle produzioni agricole e serre industriali;
- fabbricati destinati ad “agriturismo”, nei limiti e secondo le indicazioni delle Leggi e Regolamenti vigenti.

L'uso del suolo agricolo, riportato sulla Tavola specifica allegata al Piano, individua le diverse destinazioni attuali: boschi, oliveti, agrumeti, seminativi, serre, ecc.; tali destinazioni devono in ogni caso risultare da certificazioni catastali o da effettuata denuncia di variazione colturale al competente U.T.E..

Nelle aree agricole è consentito in ogni caso l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per la residenza e di 0,07 mc/mq per le attrezzature destinate allo svolgimento delle attività produttive consentite senza utilizzare il coacervo di aree.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari a spese e cura del richiedente, presentato al Comune al momento del ritiro della Concessione. Tale atto deve vincolare il terreno al servizio delle costruzioni esistenti e/o da realizzare, nel limite delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri di utilizzo fissati dalle Norme.

L'avvenuto asservimento viene riportato, a cura della stessa Amministrazione, in apposito registro da conservare presso l'Ufficio tecnico comunale: nel registro saranno riportati i dati catastali dei terreni asserviti, la destinazione agricola del fondo, le costruzioni rurali esistenti e/o di nuova realizzazione, gli atti, le autorizzazioni e le concessioni rilasciate precedentemente alla adozione del presente PRG.

Per le attività produttive esistenti, insediate in zona agricola, può essere rilasciata Concessione secondo le norme indicate per la Zona D1, relativamente alla destinazione d'uso di fatto e documentata.

Per le aziende agricole, sulla base della classificazione sotto riportata, sono consentiti interventi di nuova edificazione, relativi a:

- **attrezzature produttive agricole**, in funzione della attività agricola dell'imprenditore, singolo o associato, dimostrata tramite la presentazione, all'atto della richiesta di concessione, del “Piano di sviluppo aziendale” (contenente la descrizione delle attività, con individuazione degli elementi e delle strutture che caratterizzano l'azienda, gli ordinamenti colturali, la produzione, gli addetti e la superficie interessata) e della documentazione attestante l'attività di imprenditore agricolo.
- **abitazioni**, in funzione della attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente;

Attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività agricole

Le costruzioni, atte allo svolgimento di parti del ciclo produttivo, funzionali alle attività dell'imprenditore agricolo, comprendono:

- a. fabbricati** destinati allo svolgimento di attività connesse alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli (manufatti e depositi necessari all'esercizio del ciclo produttivo e per prodotti aziendali, mezzi meccanici ed attrezzi, ecc.);
- b. fabbricati per allevamenti aziendali di animali** (bovini, ovini, caprini, equini, ecc.); posti alla distanza dai nuclei residenziali fissata dalle vigenti leggi;

- c. colture protette**, previste per la forzatura del ciclo produttivo dell'orto-frutta, mediante copertura di porzioni di terreno coltivato, attraverso tunnels e simili; esse sono ammesse (Autorizzazione edilizia) nei limiti di un rapporto di copertura pari all' 80 % della superficie del fondo, con distanza minima dai confini pari a 5 m.;
- d. serre**, costituite da manufatti edilizi speciali (strutture in profilati metallici e copertura di vetro, policarbonato o simili), per le quali valgono le prescrizioni seguenti: Superficie coperta pari al 70 % della superficie totale, H max pari a 5 m., distanza dai confini pari a 10 m.; le superfici coperte delle serre, nei limiti dimensionali sopra indicati, non entrano nel computo della superficie massima consentita;
- e. fabbricati per l'esercizio dell'agriturismo**: agli operatori iscritti nell'apposito Albo regionale, ai sensi della L.R. n. 22/88, è consentita la realizzazione degli interventi seguenti: restauro ed adeguamento degli edifici rurali da destinare ad alloggi turistici ed a servizi relativi, ampliamento dei fabbricati aziendali (limitatamente ai volumi tecnici necessari per l'adeguamento alle leggi e normative vigenti), adattamento di spazi aperti per la sosta di campeggiatori, organizzazione di attività ricreative, culturali e di vendita dei prodotti agricoli della azienda, ecc.).
E' consentito un aumento della cubatura, per le esigenze connesse alle funzioni sopra indicate, pari al 10 % di quella esistente. I corpi di fabbrica aggiuntivi debbono uniformarsi a quelli esistenti (per tipologia, altezza, materiali, ecc.).

In base alle normative vigenti ed al disposto della Giunta della Regione Calabria, n. 3800 del 6/7/1998, la capacità ricettiva delle aziende che svolgono attività agrituristica è consentita nei termini seguenti:

- 6 camere e 15 posti letto, all'interno di fabbricati idonei;
- 20 persone in aree di sosta per campeggiatori, con una superficie aziendale minima di 2 ha;
- 40 persone in aree di sosta per campeggiatori per aziende con superficie maggiore di 20 ha.

Abitazioni a diretto servizio delle attività agricole, sulla base dei criteri seguenti:

- **dimensione minima della azienda** (fondo coltivato, anche non accorpato, per il quale vale il principio del coacervo), che consente la realizzazione di abitazioni per il conduttore del fondo e degli addetti, in base al tipo di coltura prevalente: 10 ha, per colture a bosco ceduo, pascolo, pioppeto, castagneto, ecc.; 5 ha, per colture a seminativo, prato arborato, prato irriguo; 2 ha, per colture a vigneto, oliveto, agrumeto, frutteto; 1 ha, per colture ad orto, vivaio, serre e floricoltura intensiva;
- **volume complessivo delle abitazioni**, commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, che deve essere collocato in una parte della proprietà avente dimensione non inferiore ad un terzo della dimensione minima del fondo sopra indicata e non deve superare, applicando per l'unità aziendale il principio del coacervo, l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.

In rapporto all'intera dimensione della Azienda agricola, considerando l'utilizzo del criterio del "coacervo" (somma di tutti i terreni coltivati, anche non contigui, facenti parte della stessa unità aziendale agricola), non possono, in ogni caso, essere superati gli indici di edificabilità di 0,03 mc/mq per gli interventi per la residenza e 0,07 mc/mq per le attrezzature produttive.

Art. 28. Sottozona E1. Nuclei residenziali in aree agricole

Tali nuclei (Feudotti, S.Pietro, Carbonara) vengono individuati e perimetrati. In essi è previsto il completamento della edificazione, attraverso l'individuazione di aree di completamento e la riqualificazione mediante la realizzazione delle necessarie attrezzature collettive.

Valgono per essi le seguenti indicazioni:

- collocazione degli edifici residenziali lungo la maglia viaria esistente;
- indice di edificabilità fondiaria pari a 0,3 mc/mq;
- lotto minimo pari a 1.000 mq;
- altezza massima pari a 7,50 m.
- distanza minima dai confini di proprietà 5.00 m, o costruzione sul confine, previo accordo tra i proprietari.

E' consentito il rilascio della **Concessione in sanatoria**, nel caso sussistano le condizioni giuridiche sulla base delle leggi vigenti, agli edifici esistenti all'interno dei perimetri di tali Nuclei, considerati quali "perimetri di recupero urbanistico di insediamenti abusivi", ai sensi dell'art. 29, Legge 47/1985 ed integrazioni-modificazioni, alle condizioni seguenti:

- lotto minimo disponibile commisurato alla cubatura realizzata, sulla base dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,3 mc/mq;
- utilizzo dello strumento del "coacervo" di terreni non contigui per sanare l'edificato realizzato, solo nel caso non esistano aree di pertinenza di terreno nelle immediate adiacenze del fabbricato ed a condizione che venga effettuata, pena la non validità della Concessione, la registrazione e trascrizione del vincolo sui terreni impegnati nel Registro ufficiale degli Atti.

Art. 29. Zona omogenea F. Sistema dei servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale

Arete destinate a servizi di interesse collettivo, di livello urbano e di quartiere.

Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree di servizi per la residenza, nella misura dei 18 mq/ab fissata dal Decreto N.1444 del 2/4/68, le aree pubbliche indicate dal PRG, acquisite attraverso l'esproprio diretto o la cessione da parte dei proprietari inclusi in Comparti, possono essere oggetto di interventi, attraverso specifica delibera comunale, per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

Art. 30. Sottozona F1. Aree pubbliche per verde e attrezzature, esistenti e di progetto

Essa comprende le aree destinate ad ospitare attrezzature di uso collettivo (spazi di verde, gioco, sport; parcheggi, attrezzature per l'istruzione, la sanità, i servizi amministrativi, servizi anonari, ecc., di interesse comune) suddivise in quelle esistenti (F1a), quelle di progetto (F1b) ed in aree agricole (F1c). Le aree F1c sono destinate ad attrezzature collettive di iniziativa pubblica o privata attraverso la stipula di convenzioni con il Comune.

Per le aree esistenti sono unicamente contemplati interventi di riqualificazione e manutenzione delle attrezzature attualmente presenti.

Il PRG assicura nel complesso la dotazione di aree pubbliche di servizi per la residenza, nella misura necessaria per una corretta organizzazione urbanistica della città e nel rispetto delle quantità fissate dal Decreto N.1444 del 2/4/68.

Tali aree pubbliche indicate dal PRG, acquisite attraverso l'esproprio diretto o la cessione da parte dei proprietari inclusi nei Comparti, possono essere oggetto di interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale, per l'istruzione, la sanità, le attività amministrative, lo sport, la cultura, ecc., attraverso specifica delibera comunale.

Tali aree debbono, nel loro complesso, essere utilizzate nel rispetto della articolazione quantitativa seguente:

- 50% come spazi attrezzati a parco per il gioco, lo sport, ecc.;
- 20% a spazi di parcheggio;
- 30% a spazi per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici uffici ed altre); i parametri urbanistici ed edilizi per la realizzazione di tali attrezzature debbono essere commisurati alle necessità delle stesse.

Per esigenze particolari, motivate dal Consiglio Comunale, la ripartizione dimensionale indicata può essere modificata: essa deve comunque essere rispettata in riferimento al complesso di aree F1 presenti all'interno del territorio comunale.

Art. 31. Sottozona F2. Attrezzature per il turismo ed il tempo libero

Sono aree destinate all' uso del tempo libero e comprendono attrezzature per lo sport, il turismo, il tempo libero, lo svago, il ristoro, le attività ricettive legate agli insediamenti turistici, percorsi attrezzati che consentono la connessione tra le aree di affaccio sul fiume Serra, le zone panoramiche ad Est della città, gli spazi collettivi del tessuto urbano e le aree attrezzate verso il fiume Vacale, nonché la visita di manufatti di particolare valore storico (sistema dei frantoi, macchine, ecc.) ; esse possono essere realizzate su iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree che si affacciano sul Serra ed in quelle di Cavallica è consentita la realizzazione di attrezzature per le destinazioni indicate, ubicate lungo percorsi pedonali attrezzati, alle condizioni seguenti:

- rapporto di utilizzazione territoriale (Sc/St) minore del 10%;
- aree di parcheggio commisurate alle esigenze specifiche, nel rispetto delle leggi vigenti;
- superficie pavimentata massima (con materiali che non consentono il filtraggio dell' acqua nel terreno), non superiore al 20%;
- mantenimento delle alberature esistenti.

Art. 32. Zona F3. Attrezzature di uso collettivo

Di tale Zona fanno parte aree destinate ad attrezzature di uso collettivo (attrezzature per lo sport, il tempo libero, lo svago, integrate da servizi di ricettività turistica e commerciali ad esse strettamente funzionali). Per tale zona è prescritta l'approvazione di Piano attuativo.

Valgono per essa i parametri urbanistico-edilizi seguenti:

- dimensione minima dell'ambito da sottoporre a Piano attuativo pari a 1,0 ha;
- indice di edificabilità territoriale pari a 0,4 mc/mq;
- altezza massima pari a 7,50 m.; deroga per servizi particolari (alberghi, attrezzature sportive), che non possono superare l'altezza di 10,50 m.;
- dotazione congrua di parcheggi, in rapporto alle attività svolte (1 mq/ mq di superficie coperta);
- cessione al Comune di aree per attrezzature e servizi, in misura pari al 20% della superficie totale;
- superficie permeabile pari al 70%;
- rapporto di utilizzazione territoriale (Sup. coperta/Sup. totale) non superiore al 35%;

- autosufficienza per quanto riguarda approvvigionamento idrico, smaltimento e trattamento degli scarichi.

Art. 33. Sottozona F4. Attrezzature di interesse turistico, di livello sovracomunale

Essa comprende aree destinate ad attrezzature fieristiche, artigianali, commerciali, turistiche, anche ricettive, e di servizi per la promozione delle attività connesse al Parco Nazionale dell'Aspromonte, tali da garantire alla città un ruolo forte di promozione e sviluppo.

Per tale Zona è prescritta l'approvazione di Piano attuativo, sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- dimensione minima dell'area da sottoporre a Piano attuativo, pari a 3 ha;
- indice di edificabilità territoriale pari a 0,4 mc/mq;
- rapporto di utilizzazione territoriale (Superficie coperta al suolo/Superficie tot.) inferiore al 20%;
- altezza massima pari a 7,50 m.; deroga per servizi particolari (alberghi, attrezzature singolari per la cultura e lo sport), che non possono superare l'altezza di 10,50 m.;
- dotazione congrua di parcheggi, in rapporto alle attività svolte (1 mq/ mq di superficie coperta e/o pavimentata);
- distanza dalle strade principali superiore a 5,00 m.;
- cessione al Comune di aree per attrezzature e servizi, in misura pari al 20% della superficie totale;
- superficie permeabile pari al 70%;
- autosufficienza per quanto riguarda approvvigionamento idrico, smaltimento e trattamento degli scarichi.

Art. 34. Area dello Zomaro

Per questa area, che registra la situazione edilizia ed urbanistica esistente, il PRG assume l'ipotesi di integrare le attrezzature di uso collettivo e le attrezzature per la residenza, al fine di assegnare all'area stessa la funzione di nucleo attrezzato qualificato per la organizzazione del Parco.

Valgono per tutta la Zona le indicazioni e prescrizioni fissate dall'Ente Parco Nazionale dell'Aspromonte in merito alle tipologie urbanistiche ed edilizie, ai materiali ed alle modalità di costruzione dei manufatti, nonché alle destinazioni d'uso.

In alcune aree, già in parte edificate, è previsto il rilascio della Concessione diretta; in altre viene previsto un Piano attuativo: in ogni caso gli interventi previsti debbono essere finalizzati alla riqualificazione dell'area attrezzata.

E' prevista, anche in deroga al P.di R., la ricostruzione, con le caratteristiche originarie, di manufatti preesistenti dell'antico nucleo, anche allo stato di rudere.

Zona B

Comprende aree oggetto del "Piano di recupero area dello Zomaro" approvato e quelle immediatamente adiacenti, già dotate della rete viaria e delle infrastrutture primarie.

In essa è possibile rilascio di **Concessione diretta**, alle condizioni seguenti:

- lotto minimo pari a 700 mq.;
- indice di edificazione fondiaria pari a 0,5 mc/mq;

- altezza massima pari a 6,20 m.;
- distanza dai confini pari a 5,00 m., dalle strade pari a 10,00 m.;
- piano terra sollevato di 0,80 m. dalla quota del terreno circostante (il volume di tale parte dell'edificio non viene conteggiato nella cubatura consentita).

Non va tenuta in considerazione la prescrizione relativa alla superficie del lotto minimo qualora l'area di intervento risulti interclusa da altri lotti già edificati.

Zona C1

Comprende aree di nuova edificazione ai margini della Zona B, destinate a residenze e servizi connessi, per le quali deve essere approvato **Piano attuativo** per ognuno dei comparti, di iniziativa pubblica o privata, individuati dal PRG, sulla base delle norme seguenti:

- area minima di intervento del Piano pari a 2.000 mq.;
- indice di edificazione territoriale pari a 0,4 mc/mq;
- lotto minimo pari a 1.000 mq;
- altezza massima pari a 6,20 m.;
- piano terra sollevato di 0,80 m. dalla quota del terreno circostante (il volume di tale parte dell'edificio non viene conteggiato nella cubatura consentita).
- rilievo e rispetto delle alberature esistenti;
- premio di cubatura per edifici realizzati con tecnologie biocompatibili, pari al 20% di quello realizzabile sull'area di pertinenza.

La dotazione di aree pubbliche per attrezzature relativa alle zone B e C1 risulta assicurata dall'area già ceduta al Comune in zona limitrofa.

Zona C2

Comprende aree di nuova edificazione, destinate a residenze e servizi connessi, interessate in larga parte dalla presenza di pineta e faggeta, per le quali deve essere approvato **Piano attuativo**, (comparti di iniziativa pubblica o privata).

Valgono per l'edificazione le prescrizioni seguenti:

- area minima di intervento del Piano pari a 1,5 ha;
- lotto edificabile minimo pari a 2.000 mq;
- Indice di edificazione fondiaria pari a 0,2 mc/mq;
- cessione di aree al Comune, in misura pari al 20% dell'area;
- rilievo e rispetto delle alberature esistenti;
- altezza massima pari a 4,50 m.;
- piano terra sollevato di 0,80 m. dalla quota del terreno circostante (il volume di tale parte dell'edificio non viene conteggiato nella cubatura consentita).
- premio di cubatura per edifici realizzati con tecnologie biocompatibili, pari al 20% di quello realizzabile sull'area di pertinenza.

Per gli edifici esistenti ricadenti in zona C1 e C2, individuati e perimetrati dal Piano di Recupero, valgono le norme fissate dal Piano medesimo; per tali edifici possono essere utilizzate procedure di permuta, in relazione ad obiettivi di qualificazione dell'intera area definiti dalla Amministrazione.

Zona C3

Comprende zone di proprietà pubblica, per le quali è prevista la definizione di **Piano attuativo**, in linea con le Norme seguenti:

- area minima da sottoporre a Piano attuativo pari a 5 ha;
- indice di edificazione territoriale pari a 0,2 mc/mq;
- lotto edificabile minimo pari a 2.000 mq.;
- rapporto di copertura non superiore al 15%.

All'interno della Zona è possibile individuare lotti edificatori, da permutare con lotti ubicati in aree di particolare interesse ambientale (faggete, pinete), collocati in altre Zone.

Zona F

Di tale Zona fanno parte aree destinate ad attrezzature di uso collettivo (per la salute, lo svago, il ristoro, l'assistenza a particolari categorie di cittadini), di iniziativa pubblica o privata, oggetto del P.di R. dello Zomaro.

Valgono per l'edificazione i parametri urbanistici ed edilizi seguenti:

- indice di edificabilità territoriale pari a 0,5 mc/mq;
- rapporto di utilizzazione territoriale (Superficie coperta al suolo/Superficie tot.) inferiore al 20%;
- altezza massima pari a 7,50 m.; deroga per servizi particolari (alberghi, attrezzature singolari per la cultura e lo sport), che non possono superare l'altezza di 10,50 m.;
- dotazione congrua di parcheggi, in rapporto alle attività svolte (1 mq/ mq di superficie coperta e/o pavimentata);
- superficie permeabile pari all' 80%;
- autosufficienza per quanto riguarda approvvigionamento idrico, smaltimento e trattamento degli scarichi.

Cittanova li