COMUNE DI RIACE
(Reggio Calabria)

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione del piano

La disciplina urbanistica del territorio comunale è costituita da norme che, redatte ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni, sono contenute nel presente elaborato.

Ogni attività a carattere urbanistico cd edilizio interessante il territorio comunale, prevista dal P.R.G e dal relativo programma pluriennale di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. e/o relativo programma pluriennale di attuazione non conferisce inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la concessione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria Cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

Art. 2 - Modalità dì attuazione del P.RG.

Il P.R.G si attua per mezzo di strumenti di attuazione, pubblico o privati, coordinati dai programmi pluriennali di attuazione. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

A) Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio Comunale indicate dalle planimetrie dì attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune c dai privati alle condizioni di cui al successivo art. 3.

I piani di intervento urbanistico preventivo sono:

a) piani particolareggiati d’esecuzione, di cui all’art. 13 della legge 17 agosto 1942 n.1150;

b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni

c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all’art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n°865

d) piani delle aree di espansione da espropriare ai sensi dell'art. 26 legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata sono:

e) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 a. 765;

f) piani di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457 (dove è necessario l’intervento urbanistico preventivo).

B) Intervento diretto

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

nelle altre zone l'intervento diretto è subordinato all[1]approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione sia di iniziava pubblica che privata.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio dì specifica concessione chi riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni straordinarie di costruzioni; mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie; opere di arredo urbano, modificazioni e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole; muri di sostegno, cave, depositi di rottame, parcheggi per roulotte o simili; camping, sistemazioni a verde ed interventi sulle alberature di alto fusto e da frutto eccettuati i lavori di potatura, innesto, manutenzione e le piantagioni e colture di carattere agricolo; apertura e modifica di accessi stradali.

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

C) Programma pluriennale di attuazione

E’ il principale strumento per l'attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.

Il programma di attuazione del P.R.G. ha durata massima triennale.

Il programma dì attuazione prevede:

a) l'indicazione delle aree per le quali occorre elaborare e

porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa Comunale, nonché l'indicazione delle aree d’espansione che il Comune intende eventualmente espropriare ai sensi dell'art. 26 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e delle successive modificazioni in dotte dalla legge 28-1-1977 n. 10, art. 2;

b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentite o è fatto esplicito invito ad elaborare e porre in attuazione piani d’intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai commi a) b), e la determinazione delle spese occorrenti;

d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzane, anche nell'ambito dei beni paesaggistici e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;

e) l’indicazione degli oneri dì urbanizzazione, che gli.. operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

f) l’indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13, comma 6, della legge 28' gennaio 1977 n° 10;

g) le modalità d'attuazione di piani di recupero previsti ai sensi della legge 5 agosto 1978, titolo IV.

Art 3 - Intervento urbanistico preventivo

La formazione e l'attuazione dei piani particolareggiati, dei piani

di zona e dei piani di lottizzazioni convenzionata avrà luogo nel rispetto delle priorità che saranno fissate nei piani poliennali di attuazione.

Ciascun piano particolareggiato di zona e di lottizzazione convenzionata dovrà:

a) estendersi a ciascun comparto indicato e delimitato nella planimetria di : P.R.G., oppure ai sub comparti che saranno individuati in applicazione alle leggi 18-4-1962 n. 167, 22-10-1971 n. 865 e 28-1-1977 n. 10 come appresso specificato;

b) rispettare i vincoli e le localizzazioni indicate nelle planimetrie di P.R.G. quali infrastrutture viarie, zone e servizi pubblici, zone a verde pubblico e privato vincolato, ecc.

c) rispettare le disposizioni generali (art. 9) e quelle particolari per ciascuna zona, secondo quanto previsto al successivo art. 9.

d) rispettare gli specifici indici prescritti per ciascun comprensorio nella tabella allegata alle presenti norme all’art. 8;

e) definire l'andamento planovolumetrico dei fabbricati, esclusi quelli determinati alle attrezzature di servizio, mediante parametri fondamentali di altezza, lunghezza per i quali si fisseranno valori minimi e massimi, nonché le quote d'imposta degli stessi fabbricati in relazione alle quote viarie.

La compilazione dei piani particolareggiati di esecuzione, relativi ai centri storici, zona A, è riservata all’iniziativa del Comune salvo quanto precisato nel comma 5 dell'art delle presenti norme.

L’attuazione del P.R.G., per quanto riguarda le zone di nuova espansione (zona C) e quelle destinate ad insediamenti produttivi (zone D) potrà essere realizzata per mezzo dì piani particolareggianti di esecuzione di iniziativa comunale, oppure per mezzo di lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata.

L’attuazione del P.R.G. per mezzo delle lottizzazioni convenzionata nelle zone di espansione non dovrà essere cosentina se non quando il Comune, avvalendosi delle facoltà concessegli dall'art 26 della legge 22-10-71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni di cui all'art. 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, non avrà individuato con deliberazione del Consiglio Comunale le aree da destinare all’edilizia economica e popolare (PEEP) da assoggettare ad esproprio per pubblica utilità regolato dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Ciascun comparto delle zone di espansione, cosi come indicato e delimitato negli elaborati del P.R.C., potrà in tal modo essere suddiviso in due o più sub comparti:

- quelli destinati all'edilizia economica e popolare da attuarsi per mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica compilati ed adottati ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 865 e art. 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- quelli destinati all'edilizia residenziale i quali potranno essere attuati per mezzo di P.P. di esecuzione di iniziativa pubblica, oppure per mezzo di lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata.

Analogamente l'attuazione del P.R.G. nelle zone destinate ad insediamenti produttivi (zona D) potrà essere consentita per mezzo di lottizzazioni convenzionate solo dopo la formazione dei piani previsti dall’art. 27 della legge 22-10-1971 n. 865, le cui aree, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale, saranno espropriate per pubblica utilità ai sensi della stessa legge n. 865/71.

L’attuazione del P.R.G. nel comparto della zona D soggetta ad esproprio di cui al paragrafo precedente, potrà essere realizzata solo per mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa comunale.

Nella zona d la superficie da destinare a spazi pubblici , ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi non potrà essere inferiore al 10 % di quella totale.

L’attuazione per i comparti del P.R.G. nelle zone destinate al turismo potrà essere realizzata per CT indicati e delimitati nel negli elaborati del P.R.G. medesimo sia per mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica, sia per mezzo di lottizzazioni convenzionate.

Qualora relativamente alle zone suddette il Comune intenda avvalersi della facoltà concessa dall’art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865

le aree, localizzate con delibera del Consiglio Comunale, costituiranno uno o più sub comparti da attuare solo per mezzo di piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica.

Ne piani particolareggiati e nelle lottizzazioni convenzionate dei comparti o sub comparti, ricadenti nelle zone CT e non assoggettati all’esproprio ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865, oltre quanto previsto nelle norme generali di attuazione dovranno essere precisati:

- le aree da destinare a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per il verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi le quali, complessivamente non potranno essere inferiori al 20% della superficie territoriale;
- le arre destinate a strade e aree di sosta non potranno essere inferiori al 10% della superficie territoriale;
- le zone da destinare a costruzioni di ville unifamiliari e bifamiliari e quelle da destinare alla realizzazione di complessi unitari;
- gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il

Comune ed i privati interessati all'attuazione del P.R.G. per quanto riguarda i tempi e gli oneri relativi all'esecuzione dei servizi, delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le convenzioni dei piani di lottizzazione devono precisare:

a. la concessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà degli oneri o dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6;

b. l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la riparazione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il Piano di lottizzazione convenzionata;

c. la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al Piano di lottizzazione convenzionata e l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale nel caso di applicazione della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, mentre per le opere sarà quello corrispondente alla realizzazione di quanto sopra previsto, per ogni singola zona, nelle presenti norme;

d. l'impegno da parte delle proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;

e. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi

previsti dalla convenzione;

f. l’impegno di operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell’approvazione della convenzione da parte degli organi Regionali di controllo;

g. i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l’eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell’insediamento, ma da realizzarsi in ogni caso entro 5 anni dall’approvazione della convenzione da parte degli organi Regionali di controllo in caso di inadempienza, dopo un’eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;

h. i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisa per fasi , ma da realizzarsi in ogni caso entro 10 anni dall’approvazione della convenzione da parte degli organi Regionali di controllo, in caso di inadempienza dopo un’eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisite al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;

i. congrue garanzie finanziarie per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

j. l’assunzione dell’obbligo di non mutare le destinazioni di uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;

k. l’assunzione degli eventuali impegni di cui all’art. 7 comma 1 e 4 , della legge 28 gennaio 1977 n. 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione per intervento diretto.

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

Art. 4 – Modalità dell’intervento diretto – Concessione ad edificare.

Nelle zone dove è prescritto l’intervento preventivo, la concessione è subordinata all’approvazione definitiva degli strumenti urbanistici vigenti preventivi. In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste di cui all’art. precedente.

Nelle zone dove è previsto l’intervento diretto, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d’obbligo unilaterale fra Comune e proprietà.

I presupposti per il rilascio della concessione sono:

1. L’inclusione dell’area, in cui è ubicato l’intervento richiesto, entro il perimetro delimitato dal programma pluriennale di attuazione salvo che si tratti di.

a. interventi di straordinaria manutenzione;

b. opere di restauro e risanamento conservativo;

c. ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici ed unità produttive esistenti,

d. opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale;

e. opere di arredo urbano, modificazione e demolizione di

manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi, muri di sostegno, depositi di rottame, parcheggi, camping, sistemazioni a verde ed interventi nelle alberature;

2. L’esecuzione del piano di intervento preventivo nelle zone di cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;

3. La titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull’immobile oggetto dell’intervento da parte di chi richiede la concessione.

Non è richiesta la convenzione o atto d’obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione ordinaria, opere di arredo urbano, recinzioni e muri di sostegno, ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell’installazione di impianti tecnologici per le esigenze delle abitazioni, impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse pubblico realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La concessione ad edificare è subordinata all’assunzione, mediante convenzione o atto d’obbligo dell’impegno da parte del concessionario:

a. a corrispondere un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge;

b. a versare al Comune eventuale corrispettivo della concessione regolamentata nei termini previsti all’ultimo comma del presente articolo;

c. a rispettare le previsioni del progetto della concessione in

conformità alle norme, ai parametri, agli indici urbanistici ed edilizi prescritti dal P.R.G. ed all'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio,

d. a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.

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

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario ed usuraio dell'immobile o avente titolo con le modalità e le procedure di cui agli art. 31 e 32 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G. e del R.E.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene rilasciata dagli organi competenti della Pubblica Amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità, deve essere revocata quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute come, in via esemplificativa, in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare, ovvero in caso di distruzione delle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava. In caso di mutamento del concessionario la concessione deve essere volturata.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G. e nel R.E.

La convenzione e gli atti d'obbligo saranno trascritti nei registri

immobiliari a cura e a spese del concessionario prima del rilascio della concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

Nei casi di edilizia residenziale abitativa, quando è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto il concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

I termini di decorrenza della concessione edilizia sono regolamentati dall'art. 17 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art. 5 – Destinazione d'uso dei fabbricati nei piani urbanistici di esecuzione.

Ferme restando le destinazioni d'uso delle varie zone stabilite dal P.R.G. i piani di esecuzione stabiliscono le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati. Per quanto riguarda le zone residenziali (A, B, C ed E e la zona mista D), sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici o di parte degli edifici difformi da quella abitativa nella qualità e nella quantità definita nelle norme relative ad ogni singola zona.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione.

Ai sensi della legge 29 settembre 1964 n. 847 e successive modificazioni ed in relazione a quanto prescritto all'ultimo comma dell'art. 2 e nell'art. 3 delle presenti norme, le opere di urbanizzazione sono così suddivise e definite:

a. opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di

distribuzione dell’energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;

b. opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo, mercati di quartiere, uffici comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Art. 7 – Definizione degli indici urbanistici.

Ai fini della lettura delle tabella del successivo art. 8, si intende per.

- superficie territoriale: estensione di ogni singolo comparto delimitato nelle planimetrie di P.R.G.;
- densità territoriale: rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie territoriale;
- indice di fabbricabilità territoriale: rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici e la superficie territoriale;
- superficie fondiaria: estensione totale di ogni singolo comparto al netto di aree per strade e servizi;
- indice di fabbricabilità fondiaria: rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici e la superficie fondiaria,
- aree per i servizi pubblici e per i parcheggi e per il verde pubblico: numero di mq. della superficie destinata ad essi per ogni abitante insediabile;
- indice dei servizi: rapporto percentuale tra la superficie complessiva destinata a strade, piazze, parcheggi, verde pubblico, servizi e la superficie territoriale.

Il rapporto tra indice di fabbricabilità territoriale e densità territoriale risulta dall’attribuzione di 100 mc. lordi residenziali di costruzione per ogni abitante.

MANCA ART. 8

Art. 9 – Norme di carattere edilizio.

L’edificazione nel territorio comunale dovrà rispettare oltre le disposizioni in materia urbanistica dei precedenti art. e le specifiche prescrizioni indicate per ogni singola zona nei successivi art., le norme seguenti:

1. nei casi in cui le costruzioni vengono accentrate in una parte del lotto o dei lotti, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alle trascrizioni di vincolo "non aedificandi" sulla restante parte del lotto e dei lotti, vincolo accettato al proprietario per sé, per i successori e per gli aventi causa;
2. costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un volume fuori terra, misurato a partire dalla quota di sistemazione del terreno, maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno qualora quest’ultimo fosse pianeggiante. La costruzione può anche svilupparsi a gradoni, a condizione che la massima altezza consentita non venga superata in nessun punto;
3. la superficie occupata dalle parti interrate non può superare il 25% di quella massima coperta fuori terra; i locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione;
4. nel calcolo dei volumi fuori terra vanno esclusi i soli volumi tecnici ;
5. le altezze degli edifici vanno misurate dalla quota di imposta del fabbricato fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto e non

debbono superare le altezze massime assolute previste dalla normativa. Le pendenze delle falde del tetto non possono essere superiori al 35% . le distanze minime dai confini e quelle tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono prescritte in m. 5.00 ed in m. 10.00 rispettivamente;

6. tra pareti finestrate di edifici antistanti é prescritta la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.00 ;

7. salvo i casi in cui esistono o vengono previsti dagli strumenti attuativi del P.R.G. allineamenti a filo stradale o arretrati rispetto al filo stradale, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: m. 5 per lato; per strade di larghezza inferiore a m. 7; m. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15 ; m 10 per lato, per strada di larghezza superiore a m 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza suddetta. Sono ammesse maggiorazioni inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionate con previsioni planovolumetriche, comunque sempre nel rispetto del 6° comma del precedente art.. Nel caso di allineamenti a filo o arretrati rispetto al filo stradale, è consentita, in ogni caso, un'altezza pari alla distanza dei fabbricati esistenti.

8. La superficie scoperta dei lotti, in ogni intervento edilizio, dovrà essere adibita a giardino (o parco) e a posteggio. Tale norma non vige nelle zone agricole;

9. Nella realizzazione degli edifici di qualunque tipo e destinazione di uso non sono consentiti:

- cortili chiusi;
- chiostrine;.

10. le aree destinate a parcheggi d'interesse generale sono appositamente individuate nelle tavole del P.R.G. Esse dovranno essere realizzate con alberature ed in modo che, compatibilmente con l'uso a parcheggio, la zona risulti dotata di verde nella misura di almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE E SOTTOZONE

Art. 10 – Suddivisione del territorio comunale in zone.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone è indicata nelle planimetrie di P.R.G. mediante differenti campiture.

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone per ciascuna delle quali è stato indicato il nucleo urbano di appartenenza (Riace capoluogo – Malomo o/e Riace Marina). Le zone sono le seguenti:

Zona A - centro storico – piani di recupero

Zona B - preesistenza storico ambientale (S. Nicola)

Zona B1 - completamento

Zona B2 - completamento

Zona C0 - espansione

Zona C1 - espansione

Zona C2 - espansione

Zona C3 - espansione

Zona C4 - espansione

Zona C5 - espansione

Zona C5 - espansione

Zona C6 - espansione

Zona C7 - espansione

Zona D - insediamenti produttivi

Zona E - attività agricole

Zona E1 - forestazione per il consolidamento del terreno

Zona CT - turismo

Zona SPA - centro geriatrico

Zona SPB - stabilimenti balneari

Zona SPC - libera balneazione

Zona F1 - area per l'istruzione

Zona F2 - area per i servizi comuni

Zona F3 - parco pubblico

Zona F4 - sport

Zona F5 - inceneritore comprensoriale

Zona P - parcheggi

Zona PC - vincolo cimiteriale

Zona VP - vincolo paesistico

Zona VR - verde di rispetto

Art. 11 – Zona A – Centro storico, preesistenze storico ambientale (Riace capoluogo)

1. La zona interessa il nucleo urbano, ubicato in Riace capoluogo, a carattere storico e gli edifici adiacenti che con esso concorrono a formare un insieme di valore ambientale, nonché i complessi di interesse monumentale, storico, artistico e panoramico.
2. Le aree e gli edifici della zona A sono sottoposte ad intervento urbanistico unitario mediante piani di recupero redatti ai sensi degli art. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457.
3. Prima dell'approvazione dei piani di recupero nelle zone A non è consentito alcun intervento edilizio, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Nelle planimetrie del P.R.G. sono indicati i complessi storico monumentali, di cui al precedente punto 1, i quali devono essere conservati nella forma, nel volume.....

MANCANO I PUNTI 5 6 7 8

9. Le destinazioni d'uso annesse nella zona A sono specificatamente le seguenti:

Residenziali

Residenziali turistiche

Uffici pubblici

Sedi di attività culturali e ricreative

Artigianato artistico

Esenzioni commerciali.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive ai sensi della legislazione vigente.

Art. 12 – Zona B – Completamento e conservazione dei volumi.

Riguarda le are edificate, in tutto od in parte, che non presentano le caratteristiche ambientali, riscontrate nella zona A. Nella zona B il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765. Le destinazioni della zona B è quella residenziale, sono consentite attività artigiane di servizio, attività professionali ed attività commerciali nella misura complessiva del 20% della volumetria totale.

La zona B si suddivide in due zone.

Sottozona B1: completamento (Riace capoluogo – Riace Marina)

Ai fini dell'edificabilità si applicano le seguenti norme:

- indice di fabbricazione fondiario1.70 mc/mq
- altezza massima 10.00 m
- distacco minimo da confine 5.00 m
- distacco minimo dalle strade 5.00 m salvo che non siano precostituiti all'allineamenti a distanza diversa
- distacco minimo tra pareti di edifici antistanti 10.00 m

- distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti pari all’altezza dell’edificio più alto
- parcheggi interni al lotto 0.10 mq/mc

Sottozona B2: completamento (Malomo)

Ai fini dell’edificabilità si applicano le seguenti norme:

- indice di fabbricazione fondiario 1.50 mc/mq
- altezza massima 10.00 m
- distacco minimo dal confine 5.00 m
- distacco minimo dalle strade pubbliche 5.00 m salvo che siano precostituiti allineamenti a distanza diversa
- distacco minimo tra pareti di edifici antistanti 10.00 m
- distacco minimo tra pareti di edifici antistanti 10.00 m
- distacco minimo tra pareti di edifici antistanti pari all’altezza dell’edificio più alto
- parcheggi interni al lotto 0.10 mq/mc

Le tipologie edilizie sono libere purché eseguite nel rispetto delle prescrizioni particolari innanzi riportate e di quelle generali di cui all’art. 9 delle presenti norme.

Sottozona B2 – Completamento (Riace Marina)

Ai fini dell’edificabilità si applicano le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiario 0.41 mc/mq
- altezza massima 3.60 m
- distacco minimo dal confine 5.00 m
- distacco minimo dalle strade 5.00 m
- distacco minimo tra pareti di edifici antistanti 10.00 m

- distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto
- parcheggi interni al lotto 0.50 mq/mc

Le tipologie sono libere purché eseguite nel rispetto delle prescrizioni particolari innanzi riportate e di quelle generali di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Art. 13 – Zona C - Espansione

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazione convenzionate secondo le modalità riportate nel precedente art. 3.

Nella formazione di piani urbanistici di esecuzione si dovranno rispettare, per la zona C, oltre che le prescrizioni di carattere riportate nell'art. 9 delle presenti norme, le seguenti particolari prescrizioni:

- indici di fabbricabilità, altezza max, distacchi ed aree da destinare a parcheggio sono quelli riportati nelle tabelle relative ad ogni singolo comparto (Riace capoluogo – C0, C1, C2, Malomo, C4, Riace Marina, C1, C2, C3, C6, C7);
- destinazione d'uso: residenziale. Sono altresì ammesse, per un'aliquota del 5% della cubatura totale realizzabile, le seguenti destinazioni d'uso: commerciali, attività professionali, artigianato a servizio delle residenze, attività culturali ed associative.

Art. 14 – Zona D – Insediamenti produttivi.

La zona D riguarda le aree destinate all'edificazione di stabilimenti industriali ed artigianali.

Esse sono sottoposte ad intervento urbanistico preventivo

unitario mediante piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata i quali dovranno essere redatti con le modalità indicate nel precedente art. 3 delle presenti norme.

Nella formazione dei piani urbanistici di esecuzione si dovranno rispettare per la zona D le seguenti norme:

a) destinazione d'uso: è consentita la costruzione di edifici destinati a.

- impianti produttivi di carattere industriale ed artigianale
- impianti produttivi per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli
- depositi e magazzini
- impianti produttivi di carattere commerciale e turistico;

b) distacco minimo di tutti i confini: m. 10.00. La edificazione a confine può essere consentita, purché in aderenza con altri impianti;

a. distacco minimo tra fabbricati m. 16.00

b. altezza massima m. 12.00

c. parcheggi 15% della superficie di ciascun lotto

d. indice di fabbricabilità fondiaria 4.00 mc/mq

e. lotto minimo mq. 2000

Il 30% del volume totale lordo realizzabile può essere destinato ad uffici per le attività amministrative connesse con quelle svolte dall'impianto produttivo e ad abitazioni per il personale addetto.

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate tutte le misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici,

del suolo e delle acque e dovranno, inoltre, essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Conseguentemente lo strumento urbanistico di attuazione dovrà fissare:

- gli adempimenti ai quali sarà condizionato il rilascio della concessione per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico, del suolo e delle acque;
- le forme di controllo che saranno esercitate dall'Amministrazione Comunale sugli impianti nuovi e su quelli in esercizio;
- i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità nel caso di inosservanza delle prescrizioni comunali o di inadempienza alle disposizioni che verranno date dall'Amministrazione Comunale a seguito dei controlli effettuati.

Art. 15 – Zona E – Attività agricole.

La zona E riguarda tutte le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli.

Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Le destinazioni consentite nelle zone E sono quelle residenziali, quelle relative alle attrezzature necessarie per la conduzione e lo sviluppo dell'attività agricola e quelle per l'allevamento del bestiame quali stalle, edifici per allevamenti serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos ed impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

La zona E è suddivisa in due zone E0 ed E1.

Nella sottozona E0 la realizzazione delle costruzioni è regolata dalle seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze 0.03 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature agricole 0.07 mc/mq
- altezza massima 7.00 m.
- distacco dai confini 5.00 m.
- lotto minimo 5000 mq

Nella sottozona E1, forestazione ecologica per consolidamento dei terreni, che interessa le aree a forte pendenza, non è consentita alcuna attività edificatoria ed è destinata esclusivamente a pascolo e piantumazione di essenze arboree.

Nella zone E è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, dei telefoni, nonché la realizzazione di impianti di depurazione delle acque locali e di incenerimento dei rifiuti urbani.

Art. 16 – Zona SP – Servizi privati.

La zona SP comprende le aree destinate a servizi generali di proprietà privata, essa si suddivide in tre sottozone: SPA, SPB, SPC.

La sottozona SPA è interessata dal gerontocomio del quale se ne conferma la specifica destinazione.

La sottozona SPB è destinata a stabilimenti balneari aperti al pubblico, ma di gestione privata.

La sottozona SPC è destinata alla libera balneazione.

L’edificazione nella zona SPA è regolata nel modo seguente:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,50 mc/mq

- altezza max 10,00 ml

- distacco dai confini 5,00 ml

- distacco da strade 5,00 ml

- distacco minimo tra edifici antistanti 10,00 ml

L’edificazione nella zona SPB deve essere sottoposta a preventiva approvazione delle competenti autorità statali e deve essere realizzata con elementi amovibili ed è regolata nel seguente modo:

- indice di fabbricabilità fondiario 0,30 mc/mq

- altezza max 4,00 ml

- distacco minimo dai confini 5,00 ml

- distacco minimo da strade 5,00 ml

- distacco minimo tra edifici antistanti 10,00 ml

L’edificazione nella zona SPC è di competenza della sola Amministrazione Comunale, deve essere realizzata con elementi amovibili ed è limitata alle sole attrezzature pubbliche quali servizi igienici, spogliatoi, chioschi di ristoro e simili.

Art. 17 – Zona CT - Turismo

La zona CT comprende le aree destinate ad insediamenti turistici nelle quali l’edificazione è soggetta ad intervento urbanistico preventivo secondo le modalità riportate nel precedente art. 3 delle presenti norme.

I piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa pubblica e le lottizzazioni convenzionate devono essere redatti tenendo presenti le seguenti prescrizioni:

- - indice di fabbricabilità fondiaria 1,10 mc/mq
- le aree per le attrezzature pubbliche di interesse comune,

per il verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per i parcheggi devono coprire una superficie pari al 20% di quella territoriale;

- le aree per la viabilità devono interessare una superficie non inferiore al 10% di quella territoriale;
- l'indice di copertura (rapporto tra la superficie costruita e la superficie territoriale) deve essere pari al 30%;
- le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 60% della cubatura edificabile;
- la realizzazione di complessi unitari, ai quali va attribuita la restante cubatura, deve essere subordinata alla redazione di un progetto planovolumetrico;
- i progetti relativi alle attrezzature, alle costruzioni unifamiliari e bifamiliari ed ai complessi unitari devono essere redatti in modo da evitare al massimo i movimenti di terra e da curare al massimo il loro insediamento nell'ambiente ed il rispetto delle culture arboree tradizionali esistenti delle quali deve essere preventivamente documentata la consistenza;
- i complessi ricettivi a carattere turistico sociale, previsti dalla legge 21 marzo 1958 n. 326, possono essere localizzati con delibera dal Consiglio Comunale nelle zone CT le quali vanno considerate, per il conseguimento di tali finalità, quali zone destinate ad insediamenti produttivi previsti dall'art. 27 della legge 20 ottobre 1977 n. 865.

Art. 18 – Zona F – Attrezzature di servizio pubbliche

La zona riguarda le aree destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o gestiti da enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

La zona F1 destinata all'istruzione: asili nido, scuole materne,

scuole dell’obbligo e scuole superiori dell’obbligo;

la sottozona F2 destinata alle attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc....

la sottozona F3* destinata a verde pubblico naturale o attrezzato;

la sottozona F3 destinata alle attrezzature per il gioco e lo sport;

la sottozona P destinata ai parcheggi in aggiunta a quelli di proprietà privata prevista dall’art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765;

la sottozona F4 destinata all’inceneritore comprensoriale.

Nelle sottozone F1 e F2 il volume delle costruzioni realizzabili non deve superare l’indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc. per metro quadrato e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve consentire all’interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

Dal computo della volumetria possono essere esclusi i volumi relativi ai manufatti degli impianti tecnologici (serbatoi idrici, locali per apparecchiature idriche, elettriche, telefoniche ecc..) il cui funzionamento non richiede la presenza fissa di personale, nonché i volumi relativi agli edifici per il culto, posti al di sopra di m. 5,00 dal pavimento.

Nella sottozona F3* possono essere autorizzate quelle costruzioni che, pur non recando alcun pregiudizio al godimento del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso, si rendono necessarie per ospitare particolari attività che rivestono i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

L’indice di fabbricabilità fondiario massimo consentito per dette costruzioni è fissato in 0,10 mc/mq; l’altezza massima è fissata in m. 4,00.

Nella sottozona F3 possono essere autorizzate costruzioni destinate a favorire lo svolgimento delle attività culturali, ricreative, rappresentative, turistiche e sportive.

I progetti devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,3 mc/mq;
- non meno dei 3/5 dell'intera superficie del comparto devono essere destinati ad attività sportive;
- per gli impianti sportivi al coperto: la superficie edificata non può eccedere un decimo di quella totale, la restante superficie deve essere riservata a strade, parcheggi e zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti; l'altezza delle costruzioni non può eccedere i 12,00 m. ed il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima della costruzione;
- per gli impianti sportivi all'aperto: le costruzioni accessorie agli impianti quali spogliatoi, servizi per il pubblico, biglietteria, gradinate ed abitazione per il custode non possono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale; la loro altezza non può superare i 4,00 m. con la sola eccezione delle gradinate che possono raggiungere i 12,00 m.; il distacco dai confini non può essere inferiore a due volte l'altezza massima delle costruzioni;
- i parcheggi devono essere proporzionati in relazione alla recettività degli impianti tenendo conto che per ogni persona deve essere impegnata una superficie minima di 5,00 mq.
- il calcolo della capienza degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti criteri:

a) impianti con gradinata per il pubblico

una persona ogni 0,.40 mq. della superficie per posti a sedere

una persona ogni 0,25 mq. della superficie per posti in piedi

b) impianti vari

una persona ogni 2,30 mq. della superficie dello specchi d'acqua (piscine)

una persona ogni 1,00 della superficie della pista (pattinaggio)

Nella sottozona P le superfici destinate a parcheggio dal P.R.G. in aggiunta quelle previste dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, può essere collocata su diversi livelli.

La sottozona F4 è destinata esclusivamente alla costruzione di un inceneritore a livello comprensoriale.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo consentito è fissato in 0,20 mc/mq; le superfici non impegnate da depositi di materiale o di manufatti devono essere destinate a verde con obbligo di piantumazione di essenze arboree di alto fusto (una ogni 50 mq.).

Nella zona F, per quanto non specificatamente indicato, la distanza minima dal confine e dalle strade non potrà essere inferiore a m. 10,00 e comunque non inferiore all'altezza del manufatto più alto.

TITOLO III VINCOLI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Art. 19 – Aree vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui al titolo II, sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- vincolo cimiteriale: nelle planimetrie di P.R.G. (1/200 – 1/10000) è riportata la superficie coperta da vincolo di

inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del T.U. della legge sanitaria 27 luglio 1934 n. 1263 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983;

- vincolo paesaggistico: nelle planimetrie (1/200 – 1/10000) sono riportate le aree soggette a vincolo paesaggistico;
- vincolo di rispetto monumentale: la presenza di costruzioni di carattere storico, artistico e monumentale è stata localizzata e indicata nel P.R.G. come sottozona A1.

Oltre a quanto prescritto nelle presenti norme di attuazione, nelle zone soggette a vincolo di rispetto monumentale non può essere rilasciata nessuna concessione di costruzione, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione, né possono essere realizzati interventi di qualsiasi genere senza il preventivo benestare della Sovrintendenza alle Antichità competente;

- vincolo di rispetto della viabilità principale: in tutte le aree sottoposte a tale vincolo, ai sensi del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, è vietato ogni costruzione anche di carattere provvisorio.
- Vicolo di rispetto per impianti di depurazione: nelle planimetrie di P.R.G. è stata riportata l'ubicazione dell'impianto di depurazione; a norma della legge 12 maggio 1976 n. 319 le aree circostanti a detti impianti, anch'esse riportate nelle planimetrie di P.R.G., costituiscono zona di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

Art. 20 – Strade ed allineamenti

Nel territorio del Comune, esclusa la zona agricola, la larghezza delle strade comunali non potrà essere minore di m. 7,00.

Le strade per le quali siano previsti marciapiedi e parcheggi permanenti su ambedue i lati non potranno avere larghezza

minore di m. 14,00.

In caso di ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni gli allineamenti, a filo stradale o arretrati, devono essere preventivamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle presenti norme.

Art. 21 – Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale del territorio Comunale di Riace gli elaborati e le tavole di seguito elencati che ne esprimono i contenuti a norma di legge:

1. Relazione Generale
2. Corografia del territorio Comunale planimetria scala 1/10000
3. Norme Tecniche di Attuazione planimetria scala
4. Stato attuale : area urbana di Riace Marina planimetria scala
5. Zonizzazione: area di Riace Capoluogo e Malomo planimetria scala 1/2000
6. Zonizzazione: area urbana di Riace Marina planimetria scala 1/2000
7. Viabilità di Riace Capoluogo e Malomo planimetria scala 1/2000
8. Viabilità di Riace Marina planimetria scala 1/2000

9)Raggi di influenza: area urbana di Riace Capoluogo e Malomo planimetria scala 1/2000

10)Raggi di influenza: area urbana di Riace Marina planimetria scala 1/2000