

COMUNE DI LAMEZIA TERME

PIANO REGOLATORE GENERALE

# Norme tecniche di attuazione

*(D.P.G.R. 201 del 31.03.1998)*

*Lamezia Terme, 2007*

*Variante adottata con deliberazione del C.C. n. 23 del 28.11.2005 ed approvata con D.D.G. del Dipartimento Governo del Territorio n.19329 del 29 novembre 2007.*



# Titolo 0. Disposizioni generali

## Articolo 1. Finalità

1. Il presente Piano regolatore generale del Comune di Lamezia Terme, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, persegue:
  - a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio interessato, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica e/o funzionale, del medesimo territorio;
  - b) la promozione di azioni di valorizzazione delle qualità presenti nel suddetto territorio, nonché di ripristino delle qualità deteriorate, e di conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale, ove necessario ed opportuno, ed in particolare al sistema insediativo antropico, anche allo scopo di porre i prerequisiti della realizzazione, nel medesimo territorio, di uno sviluppo sostenibile;
  - c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità mediante la definizione:
    - delle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
    - delle destinazioni d'uso, nonché delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, dei medesimi immobili, attivabili e/o da attivare.

## Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente strumento di pianificazione urbanistica è costituito da:
  - A. elaborati di analisi dello stato di fatto:
    - A1. Tavola d'inquadramento territoriale, in scala 1:50.000;
    - A2. Tavole dei vincoli e delle zone di rispetto esistenti, in scala 1:10.000;
    - A3. Tavole della consistenza edilizia, in scala 1:10.000/1:2.000;
    - A4. Tavole studio geomorfologico, in scala 1:10.000/1:5000/1:2.000;
    - A5. Tavole di uso del suolo in scala 1:10.000.
  - P. elaborati di progetto:
    - P1. Tavole di azionamento, in scala 1:10.000, le cui indicazioni hanno precettività per le parti del territorio non interessate dalle tavole contrassegnate con P2 ;
    - P2. Tavole di azionamento e di raffronto con lo studio geomorfologico, in scala 1:2.000, la precettività delle cui indicazioni, per le parti del territorio da esse interessate, prevale comunque su quella delle tavole contrassegnate con P1 ;
    - P3. Norme tecniche di attuazione, delle quali fanno parte integrante:
      - le Definizioni;
      - il Riepilogo degli indici per nuova edificazione.
  - V. elaborati di verifica:
    - V2.1 Strumento urbanistico previgente (PdF), in scala 1:10.000;
    - V2.2 Tavole di raffronto tra lo strumento urbanistico (PdF) ed il presente Piano Regolatore Generale, in scala 1:10.000;
    - V3. Planimetria di riferimento per la verifica degli **standard** di PRG, in scala 1:10.000.
  - R. Relazione.

### *Articolo 3. Efficacie*

1. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica sostituiscono integralmente quelle del Regolamento edilizio con annesso Programma di fabbricazione del Comune di Lamezia Terme, approvato con decreto del Provveditore alle opere pubbliche di Catanzaro n. 3118/Sezione urbanistica del 9 ottobre 1971, e di ogni sua successiva variante generale o parziale, relativamente all'intero territorio rientrante nella circoscrizione amministrativa del medesimo suddetto Comune, con l'esclusione dell'ambito identificato quale "nucleo di industrializzazione" a norma della legge 29 luglio 1957, n.634, e successive modificazioni, il quale permane disciplinato dal relativo piano regolatore, impregiudicate restando le eventuali variazioni dello stesso.
2. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, conformemente alle vigenti prescrizioni di legge, hanno validità a tempo indeterminato, salva revisione nell'imminenza dello scadere di ogni decennio dalla loro entrata in vigore, ovvero in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, le quali comportino tale revisione a norma delle leggi vigenti.
3. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, ed il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, ad effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.
4. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili non è ammesso alcun intervento subordinato a provvedimento abilitativo, anche tacito, della pubblica autorità competente, ove non comportante l'attivazione di una utilizzazione stabilita compatibile.
5. Nelle unità di spazio alle quali è attribuita una specifica destinazione d'uso, ove l'utilizzazione in atto sia difforme da essa, sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi comportanti l'attivazione di un'utilizzazione specifica rientrante fra quelle ammesse dall'attribuita destinazione d'uso, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle ammesse dall'attribuita destinazione d'uso. Questi ultimi interventi, inoltre, qualora l'attribuita destinazione d'uso comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare miglie e od addizioni.
- 5 bis. Si intende attribuita destinazione d'uso per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 91., agli immobili che, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, abbiano un uso in atto riconducibile a tale destinazione ed appartengano al demanio od al patrimonio dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione. Si intende inoltre attribuita destinazione d'uso per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 91., agli immobili ricadenti nelle sottozone definite FL - Servizi pubblici locali, identificate nelle tavole contrassegnate con P1 e con P2, e disciplinate dalla Sezione 3.2.5.
6. Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di destinazioni d'uso che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, ovvero la loro utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento della destinazione d'uso per ulteriori periodi di tempo.
7. Le disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di destinazioni d'uso che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, ovvero

la loro utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento della destinazione d'uso per ulteriori periodi di tempo.

8. Il "limite di utilizzo edificatorio", derivante dalle tavole contrassegnate con A4, e riportato nelle tavole contrassegnate con P1 e P2, laddove ricada all'interno di zone urbanistiche, definisce unicamente le relative parti direttamente interessabili dall'edificazione, per cui resta ferma la piena utilizzabilità dell'interessa delle zone urbanistiche eventualmente interessate, sia sotto il profilo del calcolo delle quantità edificabili, sia sotto quello della realizzabilità di servizi pubblici e/o ad uso collettivo che non implicino edificazione. Parimenti, le fasce di rispetto stradale di cui all'articolo 82 ~~6-2~~ definiscono unicamente le parti del territorio precluse alle trasformazioni di cui al predetto articolo, fermo restando che le aree interessate costituiscono riferimento per il calcolo delle quantità edificabili.

## **Titolo 1. Limitazioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio**

### *Articolo 4. Disposizioni applicative*

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo trovano applicazione relativamente agli immobili da esse interessate, in relazione al loro ricadere nelle componenti territoriali di cui al medesimo presente Titolo, indipendentemente dal loro contemporaneo ricadere in componenti territoriali disciplinate dai Titoli 2, 3 e 4 delle presenti norme.
2. Degli immobili contemporaneamente interessati dalle disposizioni di cui al presente Titolo ed ai Titoli 2, 3 e 4 sono ammissibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche, e compatibili e/o prescritte le utilizzazioni, definite dai predetti Titoli 2, 3 e 4, nei prevalenti limiti stabiliti dalle disposizioni di cui al presente Titolo.
3. Le componenti territoriali di cui al presente Titolo sono identificate dagli elaborati contrassegnati da A4, i quali, ai soli fini dell' applicazione delle disposizioni di cui al medesimo presente Titolo, fanno parte integrante degli elaborati precettivi del presente strumento di pianificazione urbanistica.

### *Articolo 5. Aree soggette a rischio potenziale di esondazione con elevata esondabilità*

1. Le aree soggette a rischio potenziale di esondazione con elevata esondabilità sono disciplinate dalle Norme di attuazione e misure di salvaguardia del P.A.I.. Per tali aree specifici PIANI DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA ED AMBIENTALE, di iniziativa pubblica o privata, definiranno i caratteri di vulnerabilità sismica, idraulica, idrogeologica, geologica, geomorfologia e paesaggistico-ambientale.
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono compatibili esclusivamente le coltivazioni agricole, senza realizzazione di volume o superficie e quelle individuate dai PIANI DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA.
3. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nelle aree di cui al comma 1 sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **abitazioni ordinarie;**
  - **abitazioni rurali;**
  - **manifatture**, limitate a:
    - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, purché impegnanti unità immobiliari di superficie utile non superiore a 50 metri quadrati, ed a gestione familiare;
    - **artigianato di servizio;**
  - **commercio al dettaglio, limitato a:**
    - **esercizi commerciali al dettaglio;**
    - **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio.**

### *Articolo 6. Aree soggette a rischio potenziale di esondazione con media esondabilità*

1. Le aree soggette a rischio potenziale di esondazione con media esondabilità sono disciplinate dalle Norme di attuazione e misure di salvaguardia del P.A.I. Per tali aree specifici PIANI DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA ED AMBIENTALE, di iniziativa pubblica o privata,

definiranno i caratteri di vulnerabilità sismica, idraulica, idrogeologica, geologica, geomorfologia e paesaggistico-ambientale.

2. Nelle aree soggette a rischio potenziale di esondazione con media esondabilità sono comunque escluse le realizzazioni e gli ampliamenti di depositi di rottami, di impianti di depurazione, di discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilati, di distributori di carburante, di centrali termoelettriche, turbogas ed assimilate.

## **Titolo 2. Disposizioni relative al territorio non urbano**

### **Capo 2.1. Componenti della morfologia di origine naturale**

#### **Sezione 2.1.1. Fasce litoranee**

##### *Articolo 7. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Nelle aree indicate e delimitate come **fasce litoranee** é prescritta la conservazione della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle duna, nonché degli esistenti ambienti boscati.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono pertanto vietati:
  - a) l'asporto di materiali sabbiosi dall'arenile e dalle dune e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali;
  - b) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici spontanei, autoctoni o naturalizzati, ed in particolare l'abbattimento degli esemplari arborei e/o arbustivi componenti gli ambienti boscati, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero a fini di sostituzione delle essenze arboree e/o arbustive non autoctone o naturalizzate con altre in grado di ricreare un sistema ambientale-vegetazionale tipico, ed avente gli stessi requisiti prestazionali di quello esistente;
  - c) l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone o naturalizzate;
  - d) la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, sia sul suolo e sopra il suolo che nel sotto-suolo, ad eccezione di quelli di cui al comma 3, essendo specificamente inclusi nel divieto i parcheggi di veicoli ed i percorsi per mezzi a propulsione meccanica, ed in genere gli interventi comportanti impermeabilizzazione di suoli;
  - e) l'accesso dei veicoli a propulsione meccanica, nonché dei cicli, tranne che nei casi di tutela della pubblica incolumità, di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, ovvero per i mezzi necessari a realizzare i manufatti di cui al comma 3, o ad effettuare interventi di conservazione o di ripristino ambientale, fermo restando che la pulizia dell'arenile deve effettuarsi con mezzi non meccanici e comunque in modo da non compromettere la micro-fauna e la flora pioniera;
  - f) la posa in opera ed il mantenimento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, permanenti o provvisori, di qualsiasi tipo, essendo consentiti l'installazione ed il mantenimento solamente dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, recanti le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, di balneazione, e simili, ovvero le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, nonché quelli, disposti in adiacenza agli elementi viari di accesso di cui all'articolo 8, di segnalazione dei servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante lo specifico elemento viario, fermo restando che tutti i predetti cartelli devono essere conformi alle caratteristiche formali definite da un apposito progetto unitario comunale.
3. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili:



- a. la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame o di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia di carrozzine per infanti e disabili;
- b. l'installazione, al termine dei percorsi di cui alla precedente lettera, di attrezzature mobili strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione;
- c. la realizzazione di elementi viari di accesso alle **fasce litoranee** ed agli arenili, esclusivamente in conformità ai relativi posizionamenti indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 8;
- d. la costruzione di servizi di supporto alla balneazione, in conformità a quanto disposto dall'articolo 9.;
- e. la realizzazione di una struttura portuale per la nautica diportistica, ai sensi dell'articolo 10.

### *Articolo 8. Elementi viari di accesso*

1. Gli elementi viari di accesso alle **fasce litoranee** ed agli arenili sono indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica.
2. La progettazione puntuale dei tracciati degli elementi viari di cui al presente articolo deve essere effettuata così da evitare l'abbattimento di ogni esemplare arboreo. Nei casi in cui ciò sia impossibile, o suscettibile di dar luogo a soluzioni manifestamente irrazionali, la medesima progettazione deve prevedere il ripristino, nelle immediate adiacenze, di un numero di esemplari arborei almeno pari a quello degli esemplari arborei abbattuti, e della stessa specie di questi ultimi.
3. In connessione ed in adiacenza agli elementi viari di cui al presente articolo, all'esterno delle **fasce litoranee** ed in prossimità del relativo perimetro, è consentita la realizzazione di superfici attrezzate a parcheggio.
4. Le sedi di transito degli elementi viari di cui al presente articolo, nei tratti diretti alle **fasce litoranee** ed agli arenili successivi ai siti di localizzazione dei parcheggi di cui al comma 3, e comunque all'interno delle **fasce litoranee**, devono avere larghezza massima non superiore a metri 3,5, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti; è ammessa la copertura di eventuali dislivelli mediante rampe lisce, anche affiancate da gradini, in ogni caso realizzate con materiali naturali (quali terra battuta, legno e simili) essendo comunque preclusa l'utilizzazione di calcestruzzo, di mattonelle autobloccanti, di materiali metallici e simili.
5. Nel sottosuolo delle sedi di transito di cui al comma 4, nonché, eventualmente, in quello delle fasce laterali ad esse, di larghezza non superiore a metri 6 ciascuna, sono consentite la realizzazione, la sistemazione ed il mantenimento di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, funzionali ai servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante lo specifico elemento viario. Ai lati delle sedi di transito di cui al comma 4, e comunque entro le predette fasce laterali ad esse, è consentita l'installazione esclusivamente di raccoglitori di rifiuti civili, nonché dei cartelli di cui alla lettera f) del comma 2 dell'articolo 7, e di quelli di segnalazione dei servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante lo specifico elemento viario.
6. Gli elementi viari di cui al presente articolo, nei tratti diretti alle **fasce litoranee** ed agli arenili successivi ai siti di localizzazione dei parcheggi di cui al comma 3, e comunque all'interno delle **fasce litoranee**, sono preclusi ai veicoli a propulsione meccanica, nonché ai cicli, tranne che nei casi di tutela della pubblica incolumità, di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, ovvero per i mezzi necessari a realizzare i manufatti di cui al comma 3 dell'articolo 7., o ad effettuare interventi di conservazione o di ripristino ambientale. L'ordinaria riserva del transito ai soli pedoni, nonché a carrozzine per infanti o disabili, deve essere segnalata con appositi cartelli, e garantita mediante la posa in opera di idonei dissuasori.

## *Articolo 9. Servizi di supporto alla balneazione*

1. I nuclei di servizi di supporto alla balneazione sono realizzabili esclusivamente in numero pari agli elementi viari di cui all'articolo 8, in corrispondenza dei loro tratti terminali verso gli arenili.
2. Ogni nucleo di servizi di supporto alla balneazione comprende i seguenti due manufatti:
  - a) un manufatto destinato a chiosco-bar ed a servizi igienici, avente ingombro massimo di metri 4,00 x 5,00;
  - b) un manufatto destinato a cabine spogliatoio, a servizi igienici, a docce (realizzabili anche all'esterno), ed a deposito di ombrelloni, sedie a sdraio, attrezzi e simili, avente ingombro massimo di 24 metri quadrati.
3. I manufatti di cui al comma 2 devono avere un'altezza massima, dalla quota del terreno al punto di incontro della parete verticale con la struttura di copertura, non superiore a metri 2,70. Il tetto deve essere a falde, con pendenza del 30 per cento.
4. I manufatti di cui al comma 2 devono essere realizzati esclusivamente con materiali tradizionali, quali legno a doghe ed arelle. I predetti manufatti sono realizzabili sopra pedane in legno a doghe non sporgenti rispetto alla quota del terreno, essendo vietati i riporti di terra ai fini di mascheratura di gradini. Sono ammessi gradini interni e rampe lisce esterne. La pavimentazione con materiali impermeabili è ammessa esclusivamente per gli spazi destinati a servizi igienici e/o a docce.
5. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni di alcun genere. Lo spazio scoperto in prossimità del manufatto destinato a chiosco-bar può essere attrezzato, per la sosta e la ristorazione, con tavolini e sedie e/o panchine, amovibili e da riporre al termine d'ogni dì. Di tale spazio è ammessa la copertura esclusivamente con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.
6. I manufatti di cui al comma 2 devono essere allacciati alla rete fognaria ove esistente. Qualora non esista la rete fognaria, i predetti manufatti devono essere dotati di idoneo pozzo nero a tenuta, di cui deve essere garantito il periodico svuotamento.
7. La realizzazione, il mantenimento e la gestione dei servizi di supporto alla balneazione di cui al presente articolo sono concesse in base a progetti unitari riferiti a ciascun nucleo di servizi, nonché alla stregua di idonee convenzioni mediante le quali, prestando adeguate garanzie e convenendo l'applicazione di specifiche sanzioni per gli inadempimenti, i soggetti interessati garantiscano il rispetto di quanto stabilito ai precedenti commi, ed altresì l'espletamento di funzioni di pulizia e di vigilanza degli ambiti balneari da servire, e la libera e gratuita utilizzazione dei servizi igienici da parte della generalità dei fruitori di tali ambiti.

## *Articolo 10. Struttura portuale per la nautica diportistica*

1. E' ammissibile la realizzazione di una struttura portuale per la nautica diportistica, interessando, nei limiti spaziali massimi indispensabili, le **fasce litoranee**, ovvero la foce del fiume Amato o di uno degli altri corsi d'acqua, nonché il viciniore avanmare, qualora le trasformazioni territoriali necessarie siano pienamente accettabili, su conforme giudizio di ogni pubblica autorità competente, sotto il profilo dei riflessi sull'idrodinamica costiera, ivi compresi i fenomeni erosivi della battigia e del litorale, e sugli equilibri tra le componenti naturali delle medesime **fasce litoranee**, e comunque nel sito ove si dimostri massimizzabile tale accettabilità.
2. La struttura portuale per la nautica diportistica di cui al presente articolo può consistere in una o più darsene, bordate dai moli e dai banchinamenti necessari per il riparo dai marosi e l'accesso alle imbarcazioni, adeguate a fornire non più di 600 posti-barca, nonché in attrezzature a terra per il ricovero, il rimessaggio, la manutenzione e la riparazione, l'alaggio ed il varo di imbarcazioni da diporto, ed in attrezzature complementari quali laboratori artigiani, esercizi commercia-

- li, pubblici esercizi per la somministrazione di cibo e bevande, con esclusione, in ogni caso, delle strutture ricettive, anche a rotazione d'uso.
3. La struttura portuale per la nautica diportistica di cui al presente articolo è realizzabile alle seguenti condizioni:
- a) la sua localizzazione sia espressamente prevista, ovvero consentita, dal piano territoriale regionale;
  - b) il progetto sia corredato degli studi volti a verificarne l'accettabilità a norma del comma 1, e consegua tutte le concessioni, autorizzazioni, nulla-osta, provvedimenti abilitativi comunque denominati, nonché i pareri favorevoli, di tutte le pubbliche autorità competenti a rilasciare tali provvedimenti, e/o ad esprimersi;
  - c) il progetto sia presentato da un unico soggetto, che si impegni a realizzarlo, in base alla relativa concessione, nella sua interezza, ed a gestire unitariamente la struttura, salve eventuali subconcessioni per le attrezzature a terra e per le attrezzature complementari, per un periodo di tempo definito, commisurato al riconoscimento del rientro degli investimenti effettuati e di un adeguato profitto d'impresa, fermo restando sia il passaggio della proprietà della struttura, alla scadenza di detto periodo, nel patrimonio del soggetto pubblico concedente, sia la possibilità di concederne la gestione, anche al medesimo primo concessionario, per ulteriori periodi di tempo, a fronte di definiti corrispettivi;
  - d) il progetto sia corredato da un piano di fattibilità economico-finanziaria, sulla cui attendibilità deve pronunciarsi anche il Consiglio comunale di Lamezia Terme, idoneo a garantire la realizzazione integrale del progetto e la gestione unitaria della struttura nei termini di cui alla lettera precedente;
  - e) sia stipulata dal soggetto concessionario, anche con il Comune di Lamezia Terme, una convenzione mediante la quale, prestando adeguate garanzie e convenendo l'applicazione di specifiche sanzioni per gli inadempimenti, il predetto soggetto garantisca il rispetto di quanto stabilito nel presente articolo, nonché delle ulteriori e più specifiche obbligazioni eventualmente assunte con la medesima convenzione.

### *Articolo 11. Progettazione unitaria*

1. L'insieme delle aree indicate e delimitate come **fasce litoranee**, nonché un adeguato intorno, può essere unitariamente disciplinato dal Comune di Lamezia Terme mediante un unico strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, volto a definire più puntualmente gli interventi di sistemazione ambientale, i tracciati degli accessi e dei percorsi, la localizzazione e le caratteristiche formali dei manufatti di qualsiasi tipo, e simili.
2. La formazione dell'unitario strumento di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 1 è obbligatoria ove si intenda procedere alla realizzazione della struttura portuale per la nautica diportistica di cui all'articolo 10., ovvero prevedere un numero di accessi e di percorsi, e di servizi di supporto alla balneazione, superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli 8 e 9., ovvero prevedere la destinazione delle **fasce litoranee** a parco pubblico territoriale.

## Sezione 2.1.2. Sistema dei corsi d'acqua

### *Articolo 12. Invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua*

1. Per **invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua** si intendono quelli indicati come tali nelle tavole contrassegnate da A2, A4, P1, P2 del presente strumento urbanistico di pianificazione, e comunque, anche in difformità da tali indicazioni, gli ambiti di deflusso dei corsi d'acqua, interessati da esso permanentemente ovvero in occasione di eventi di piena ordinaria, di ricorrenza biennale od inferiore al biennio, di norma delimitati da scarpate o da eventuali manufatti, di difesa idraulica o di attraversamento del corso d'acqua.
2. Negli **invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua** sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica:
  - A) l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:
    - a1. di eventuali determinazioni pianificatorie sovracomunali, aventi efficacia immediatamente operativa, e conformi ad ogni relativa disposizione delle leggi e degli atti amministrativi;
    - a2. di strade, di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, aventi rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo Comune di Lamezia Terme ovvero di parti della popolazione del Comune di Lamezia Terme e di un altro comune confinante, localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
    - a3. di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
    - a4. di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
    - a5. di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili;
    - a6. di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi; essendo disposto che per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale;
  - B) le trasformazioni definite ammissibili dei manufatti edilizi individuati dal presente strumento di pianificazione urbanistica quali unità di spazio soggette a particolari discipline;
  - C) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.
3. Sono vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolazione plano-altimetrica degli alvei, la escavazione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni

utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi.

4. Negli ambiti di cui al comma 1, oltre alle utilizzazioni in atto, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, dei manufatti edilizi di cui alla lettera B) del comma 2, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:
  - **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **pesca**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;**
  - **mobilità pedonale:**
  - **percorsi pedonali;**
  - **percorsi ciclabili;**
  - **mobilità equestre;**
  - **mobilità meccanizzata**, limitata a:
    - **percorsi carrabili;**
    - **attrezzature tecnologiche.**

### *Articolo 13. Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*

1. Per **zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** si intendono quelle indicate come tali nelle tavole contrassegnate da A2, P1, P2 del presente strumento urbanistico di pianificazione, e comunque, anche in difformità da tali indicazioni, le fasce, di larghezza pari a 150 metri, latitanti le delimitazioni degli **invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua** come definite dal comma 1 dell'articolo 12.
2. Nelle **zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** sono ammesse esclusivamente:
  - a. la realizzazione delle eventuali determinazioni pianificatorie sovracomunali, aventi efficacia immediatamente operativa, e conformi ad ogni relativa disposizione delle leggi e degli atti amministrativi;
  - b. la realizzazione di strade, di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, aventi rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del solo Comune di Lamezia Terme ovvero di parti della popolazione del Comune di Lamezia Terme e di un altro comune confinante, localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - c. la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - d. la realizzazione di parchi aperti al pubblico le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, localizzati dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - e. la realizzazione di sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero localizzate dal presente strumento di pianificazione urbanistica ovvero dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - f. la realizzazione di corridoi ecologici, cioè di elementi di continuità, od almeno di connessione, tra componenti territoriali con forti connotati di naturalità, al fine di favorirne la conservazione degli equilibri complessivi e le dinamiche riproduttive spontanee, es-

- sendo conseguentemente, in tali elementi, inibita ogni trasformazione del sottosuolo, del suolo e del soprassuolo, ivi compresa qualsiasi forma di coltura;
- g. le trasformazioni dei manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, ammissibili in conformità ad ogni altra disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica, ed in particolare delle presenti norme, essendo comunque escluso che gli ampliamenti, ove ammissibili, siano di entità superiore al 5 per cento del volume esistente alla medesima data, e che possano interessare manufatti già oggetto di ampliamenti ai sensi dell'art.7 della L.R. 23/90;
  - h. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici familiari, aziendali ed interaziendali, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo 2.3. delle presenti norme, ed essendo inoltre disposto che la realizzazione di annessi rustici sia subordinata all'assunzione dell'impegno di promuovere attivamente la costituzione di corridoi ecologici nelle fasce di cui al comma 4 ricadenti entro il fondo rustico interessato;
  - i. la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;
  - j. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di manutenzione e d'esercizio delle predette opere.
3. Le trasformazioni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 2 non devono in alcun caso comportare tagli di alberi, nè opere di scavo o di riporto di terra. Le opere di cui alle lettere i) ed l), nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera h), del comma 2, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati. Le piste di esbosco e di servizio forestale, nonché le strade poderali ed interpoderali, non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti. Gli impianti di cui alla lettera l) del comma 2 devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio, ed opportunamente mascherati con elementi vegetali.
4. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere h) ed l) del comma 2. Al fine di favorire il riformarsi della vegetazione ripariale, anche in forma guidata e selettiva, e la costituzione di corridoi ecologici, sono altresì vietati l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
5. Per una fascia di 50 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua è promossa la cessazione definitiva della coltivazione dei terreni, per ripristinare assetti naturali preesistenti, o per favorire il riformarsi della vegetazione spontanea, o per procedere alla formazione di boschi, con elevati caratteri di naturalità, mediante la piantumazione con elementi vegetali tradizionali o naturalizzati. A tali fini il Comune di Lamezia Terme si adopera per l'attribuzione prioritaria ai coltivatori dei terreni ricadenti nella suddetta fascia delle provvidenze disposte per i casi di cessazione della coltivazione.
6. Nelle zone di cui al comma 1 sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **pesca**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **ordinaria coltivazione del suolo**, salvo quanto disposto al comma 4;
  - **attività selvicolturali**, salvo quanto disposto al comma 4;
  - **attività di pascolo**;
  - **zootecnia**, limitata a:
  - **zootecnia di carattere familiare**;

- **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;**
  - **itticoltura**, limitata a:
  - **itticoltura estensiva;**
  - **itticoltura integrata;**
  - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura**, limitate a:
  - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali;**
  - **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva;** esclusivamente al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale;
  - **mobilità pedonale:**
  - **percorsi pedonali;**
  - **percorsi ciclabili;**
  - **mobilità equestre;**
  - **mobilità meccanizzata**, limitata a:
  - **percorsi carrabili;**
  - **spazi di sosta;**
  - **attrezzature tecnologiche.**
7. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nelle zone di cui al comma 1, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **abitazioni rurali;**
  - **attività ricettive**, limitate a:
    - **agriturismo;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti coperti per la pratica sportiva;** esclusivamente al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale.
8. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nelle zone di cui al comma 1, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.
9. Nelle zone di cui al comma 1:
- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, ed all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonchè per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

### Sezione 2.1.3. Il sistema vegetazionale

## *Articolo 14. Aree boscate*

1. Per **aree boscate** si intendono quelle indicate come tali nelle tavole contrassegnate da A2, P1, P2 del presente strumento urbanistico di pianificazione, e comunque i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi.
2. Nei terreni identificati come **aree boscate**, sono ammesse esclusivamente:
  - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, nonché di rinaturalizzazione, di interventi di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco, e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche;
  - b) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, nonché quelle rientranti nelle definizioni di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ove siano definite ammissibili dalle disposizioni delle presenti norme relativamente alle categorie nelle quali rientrano i predetti manufatti secondo le medesime presenti norme;
  - c) le normali attività silvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre disposizioni specifiche;
  - d) le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti delle relative disposizioni;
  - e) le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
3. Le opere di cui alla lettera a) del comma 2 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60 per cento per tratti superiori a 150 metri, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti.
4. Le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:
  - a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, ed all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.



### *Articolo 15. Elementi vegetazionali di pregio*

1. Sono considerati **elementi vegetazionali di pregio** gli esemplari arborei singoli di particolare consistenza, nonché i filari e gli altri complessi arborei, appartenenti alle speci autoctone o tradizionali.
2. Degli **elementi vegetazionali di pregio** è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie.
3. Gli **elementi vegetazionali di pregio** abbattuti a norma del comma 2 devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie. Ove l'abbattimento riguardi interi filari, od altri complessi arborei, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare, o del complesso arboreo, preesistente, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.

### Sezione 2.1.4. Il parco naturalistico-produttivo

#### *Articolo 16. Disposizioni applicative*

1. Per **parco naturalistico-produttivo**, indicato come FP/1 nelle tavole contrassegnate da A2, P1, P2 del presente strumento urbanistico di pianificazione, si intende l'area verde protetta ed attrezzata denominata "Difesa - Mitoio - Caronte".
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili nell'ambito di cui al comma 1, nonché le modalità di gestione e di sorveglianza di tale ambito, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi articoli della presente Sezione, sono definite dal consiglio comunale mediante appositi piani di gestione.

#### *Articolo 17. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Nel **parco naturalistico-produttivo**, ferme restando le disposizioni relative alle **aree boscate** in esso ricadenti, sono ammesse esclusivamente:
  - a) la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica;
  - b) la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, di interventi di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona;
  - c) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, esclusivamente per i manufatti configurati come baite, gazebi, e simili, quelle rientranti nelle definizioni di ristrutturazione edilizia;
  - d) la realizzazione di ulteriori manufatti configurati come baite, gazebi, e simili, nonché la sistemazione di piccoli spazi scoperti per la pratica sportiva;
  - e) il mantenimento, la sistemazione, la nuova realizzazione, di strade poderali ed interpoderali, nonché, nelle aree boscate, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco, e di servizio forestale, ed altresì di percorsi e di spazi di sosta, pedonali, ciclabili e per mezzi motorizzati, nonché di elementi di arredo e di servizio, quali panchine, cestini portarifiuti, staccionate, fontane, supporti segnaletici e didattici, e simili.

2. Le opere di cui alle lettere d) ed e) del comma 1 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. Le baite ed i gazebi devono essere realizzate prevalentemente con materiali lignei. Le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, i percorsi pedonali, ciclabili e per mezzi motorizzati, non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari e devono essere pavimentate esclusivamente in pietra, od in ciottolame, od in terra battuta.
3. Le pubbliche autorità competenti adeguano i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti disposizioni:
  - a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, le strade poderali ed interpoderali, le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, ed all'esecuzione delle consentibili trasformazioni fisiche di immobili, nonché per l'esercizio e l'approvvigionamento dei manufatti qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed altresì per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - c) può altresì essere disposta l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

### *Articolo 18. Utilizzazioni compatibili*

1. Nel **parco naturalistico-produttivo** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **ordinaria coltivazione del suolo;**
  - **attività selvicolturali;**
  - **attività di pascolo;**
  - **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:**
    - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;**
    - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;**
  - **commercio al dettaglio, limitato a:**
    - **esercizi commerciali al dettaglio, esclusivamente nelle baite e/o nei gazebi;**
    - **pubblici esercizi, esclusivamente nelle baite e/o nei gazebi;**
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;**
  - **attività ricettive, esclusivamente nelle baite;**
  - **strutture culturali, limitate a:**
    - **sedi espositive;**
    - **centri congressuali polivalenti;**
  - **strutture ricreative, limitate a:**
    - **teatri;**
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
  - **mobilità pedonale:**
    - **percorsi pedonali;**
    - **percorsi ciclabili;**
  - **mobilità equestre;**
  - **mobilità meccanizzata, limitata a:**
    - **percorsi carrabili;**
    - **spazi di sosta;**
  - **attrezzature tecnologiche.**

## Capo 2.2. Aree di interesse archeologico

### *Articolo 19. Aree di concentrazione di materiali archeologici*

1. Fermo restando quanto è contenuto nella vigente legge di tutela n. 1089 del 1 giugno 1939, che consente alla Soprintendenza Archeologica della Calabria qualsiasi intervento di competenza al di là delle norme del piano, nelle **aree di concentrazione di materiali archeologici**, cioè nelle aree campite come tali dagli elaborati grafici del presente strumento di pianificazione urbanistica nonché in quelle ricadenti in una fascia di 100 metri attorno ai simboli, riferiti alla stessa voce, apposti dai medesimi elaborati grafici, ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è subordinata all'esame dei relativi progetti da parte della competente Soprintendenza archeologica, ed al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo, nonché, ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, all'esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti delle trasformazioni con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

### *Articolo 20. Aree a rischio archeologico*

1. Nelle **aree a rischio archeologico**, cioè nelle aree campite come tali dagli elaborati grafici del presente strumento di pianificazione urbanistica nonché in quelle ricadenti in una fascia di 100 metri attorno ai simboli, riferiti alla stessa voce, apposti dai medesimi elaborati grafici, dell'inizio di ogni trasformazione fisica comportante alterazione, anche temporanea, dello stato presente del suolo e/o del sottosuolo, è fatto obbligo di dare espresso avviso, con almeno venti giorni d'anticipo, con la trasmissione di una corografia ed una sintesi del progetto alla competente Soprintendenza archeologica, affinché la stessa possa intervenire con proprio rappresentante, ed esercitare ogni opportuno controllo. Ove la competente Soprintendenza archeologica lo richieda, è altresì fatto obbligo di posporre l'inizio delle trasformazioni, comunque per non più di quindici giorni, ad una data, concordata, nella quale la competente Soprintendenza archeologica sia in grado di intervenire con proprio rappresentante.

## Capo 2.3. E - Zone agricole

### *Articolo 21. Trasformazioni fisiche ammissibili nelle zone agricole*

1. Nell'ambito delle **zone agricole** il presente strumento di pianificazione urbanistica identifica distintamente:
  - le **zone agricole ordinarie E 1**;
  - le **zone agricole collinari E 2**;
  - le **zone agricole di pregio E 3**;
  - gli **ambiti agricoli di riserva**.
1. Nelle **zone agricole ordinarie** sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:
  - a) le trasformazioni strettamente funzionali all'effettuazione dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale e delle altre attività produttive primarie quali zootecnia di carattere familiare, aziendale od interaziendale ;

- b) gli interventi di forestazione;
  - c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
  - d) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative;
  - e) la nuova edificazione di annessi rustici;
  - f) le trasformazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - a) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
  - h) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;
  - i) la realizzazione delle strutture di cui al successivo articolo 25., alle condizioni ivi indicate.
3. Nelle **zone agricole collinari** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di cui al comma 2, nei termini per esse specificamente disposti dai seguenti articoli del presente Capo. Nelle **zone agricole collinari** è fatto generale divieto di abbattimento e/o espianto dei complessi vegetazionali coltivati appartenenti alle speci arboree, salvo che a seguito di impegno a sostituirli con altri complessi vegetazionali arborei.
  4. Nelle **zone agricole di pregio**, al fine di garantire la conservazione delle caratteristiche agricole dei terreni direttamente interessati, sono ammissibili le trasformazioni fisiche di cui al comma 2, ad eccezione di quelle di cui alla lettera i) di tale comma.
  5. Negli **ambiti agricoli di riserva**, identificati al fine di non pregiudicare le eventuali determinazioni pianificatorie future di espansione delle viciniori attrezzature di interesse generale, sono ammissibili le trasformazioni fisiche di cui al comma 2, ad eccezione di quelle di cui alla lettera i) di tale comma.

## *Articolo 22. Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo*

1. La nuova edificazione di edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, una volta accertata l'impossibilità di recupero (1° c. lett. a art. 52 LUR 19/02) delle eventuali strutture edilizie esistenti, ed in tal caso previa demolizione delle stesse, é ammissibile alle seguenti condizioni:
  - A. che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze abitative;
  - B. che siano rispettati i seguenti parametri, rapportati alle qualità delle singole colture praticate nel fondo rustico interessato:
    - terreni a colture ortoflorovivaistiche: superficie fondiaria minima di 1,2 ettari; edificabilità di un volume ad uso abitativo di 400 metri cubi, comprese le eventuali preesistenze, per superfici fondiarie comprese tra quella minima e quella di 2 ettari; edificabilità aggiuntiva di una quota indivisibile di volume ad uso abitativo pari a 250 metri cubi per ogni frazione, della superficie fondiaria, eccedente i 2 ettari, e pari o superiore a 1 ettaro;
    - terreni a vigneto, agrumeto, frutteto in coltura specializzata, castagneto da frutto in coltura specializzata intensiva, oliveto in coltura specializzata, seminativo irriguo: superficie fondiaria minima di 2 ettari; edificabilità di un volume ad uso abitativo di 400 metri cubi, comprese le eventuali preesistenze, per superfici fondiarie comprese tra quella minima e quella di 4 ettari; edificabilità aggiuntiva di una quota indivisibile di volume ad uso abitativo pari a 250 metri cubi per ogni frazione, della superficie fondiaria, eccedente i 4 ettari, e pari o superiore a 2 ettaro;
    - terreni a seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo: superficie fondiaria minima di 4 ettari; edificabilità di un volume ad uso abitativo di 400 metri cubi, comprese le

eventuali preesistenze, per superfici fondiarie comprese tra quella minima e quella di 15 ettari; edificabilità aggiuntiva di una quota indivisibile di volume ad uso abitativo pari a 250 metri cubi per ogni frazione, della superficie fondiaria, eccedente i 15 ettari, e pari o superiore a 7,5 ettari;

- terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato, castagneto da frutto: superficie fondiaria minima di 8 ettari; edificabilità di un volume ad uso abitativo di 400 metri cubi, comprese le eventuali preesistenze, per superfici fondiarie comprese tra quella minima e quella di 25 ettari; edificabilità aggiuntiva di una quota indivisibile di volume ad uso abitativo pari a 250 metri cubi per ogni frazione, della superficie fondiaria, eccedente i 25 ettari, e pari o superiore a 12,5 ettari.
2. Ai sensi della lettera A) del comma 1, i provvedimenti abilitativi alla nuova edificazione di edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo possono essere rilasciati, a chi ne abbia titolo e con le modalità previste dall'art. 51 della legge regionale n° 19/02, con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, (1° c. art. 51 LUR 19/02), solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli;
  3. Ai fini del rispetto dei rapporti tra edificabilità e superfici fondiarie, di cui alla lettera C) del comma 1, sono computati i volumi ad uso abitativo già esistenti nel fondo rustico interessato, ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti di cui ai commi 3 e seguenti dell'articolo 24.
  4. Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale le superfici fondiarie di cui alla lettera C) del comma 1 si intendono raggiunte ove risulti maggiore od eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le predette superfici fondiarie di cui alla lettera C) del comma 1.
  5. I terreni, ricadenti nelle zone agricole, con qualità di coltura non contemplata dalla lettera C) del comma 1, non concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima, ma, ove non ostino diverse disposizioni, possono essere interessati dall'edificazione qualora essa sia consentita nel fondo rustico cui appartengono in ragione dell'entità e delle qualità colturali dei terreni facenti parte del medesimo fondo rustico. I terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, invece, concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima, ma non possono essere in nessun caso direttamente interessati dall'edificazione.
  6. La classifica delle qualità di coltura é quella risultante dal certificato catastale, da presentare all'atto della richiesta dei provvedimenti abilitativi ad operare trasformazioni edilizie, e riferito alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.
  7. E' data facoltà agli interessati, qualora lo stato delle colture alla data indicata al comma 7 risulti difforme da quello censito al catasto, di produrre dichiarazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, attestante tale difformità ed indicante i tipi di coltura realmente praticati alla data predetta. Le modifiche alle qualità di coltura introdotte successivamente alla suindicata data hanno rilevanza ai fini e per gli effetti di cui alla lettera C) del comma 1 solamente ove previste da piani di sviluppo aziendali o interaziendali, ovvero da piani equipollenti previsti dalle leggi.
  8. Nelle fattispecie di cui al comma 8, gli interessati sono tenuti a richiedere la conseguente rettifica catastale.
  9. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera C) del comma 1 possono essere considerati anche terreni appartenenti a diversi proprietari, ove comunque siano asservibili al vincolo di cui alla lettera b) del comma 13, ed anche, in ogni caso, terreni non contigui, ma ricadenti nelle zone agricole ed inscrivibili, seppure parzialmente, in un cerchio di 5 mila metri di raggio, purché appartenenti ad un unico complesso aziendale agricolo.
  10. Nell'ambito delle **zone agricole ordinarie**, nei casi di terreni non contigui l'edificazione, compatibilmente con le disposizioni di cui al comma 6, deve interessare il terreno, o l'insieme di terreni contigui, avente la maggiore estensione di superficie.
  11. Nell'ambito delle **zone agricole collinari** si deve in ogni caso privilegiare, anche avvalendosi della possibilità, di cui al comma 5, di considerare terreni appartenenti a diversi proprietari, l'e-

dificazione volta a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente, aggregando gli edifici di nuova edificazione ai preesistenti nuclei, costituiti da non meno di 3 edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo ognuno dei quali disti dal viciniore non più di 50 metri.

12. Tutte le nuove edificazioni di edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo sono subordinate:
  - a) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:
    - di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero del piano equivalente previsto dalle leggi;
    - di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;
    - di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 2 e 3;
    - di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima di cui alla lettera C) del comma 1;
  - b) alla costituzione di un vincolo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria in relazione alla quale viene assentita l'edificabilità a norma della lettera C) del comma 1.
13. Il vincolo di cui alla lettera b) del comma 13 è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite ed in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.
14. Le nuove edificazioni di edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, ogniquale volta sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente. I predetti edifici devono essere altresì conformi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, tipiche dell'edificazione ad uso totalmente o parzialmente abitativo negli ambiti rurali interessati.
15. La nuova edificazione di edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a. altezza massima: 8 metri.
  - b. distanza dai confini di proprietà: 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti ad una diversa proprietà;
  - c. distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, oppure in aderenza;
  - d. distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui all'articolo 82., 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti ove questi siano a distanza superiore.

### *Articolo 23. Nuova edificazione di annessi rustici*

1. La nuova edificazione di annessi rustici é ammissibile solamente nelle quantità strettamente commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico, o di più fondi nei casi di aziende agricole associate, e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo, o nei fondi, interessati, in base a piani di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero a piani equipollenti previsti dalle leggi.  
Per la nuova edificazione degli annessi rustici la dimensione dell'unità aziendale minima deve essere pari 10.000 mq. per come sancito dalle Linee Guida e dall'art. 52 L.R. 19/2002.
2. Le nuove edificazioni di annessi rustici sono subordinate:
  - a. alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:
    - di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero del piano equipollente previsto dalle leggi;
    - di non operare mutamenti dell'uso degli annessi rustici, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione come annesso rustico e l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;
    - di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente a quella sulla cui base sono stati dimensionati gli annessi rustici.
3. Con l'esclusione dei lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami, delle vasche per la produzione di concime, delle serre, le nuove edificazioni di annessi rustici devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente e con gli edifici, ad uso totalmente o parzialmente abitativo, di eventualmente ammissibile nuova edificazione. I predetti annessi rustici, ove non debbano rispondere a funzioni specialistiche innovative, devono essere altresì conformi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, tipiche dell'edificazione di annessi rustici negli ambiti rurali interessati.
4. La nuova edificazione di annessi rustici, eccezion fatta per le serre, sia fisse che mobili, nonché per i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e per le vasche per la produzione di concime, deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) altezza massima: 7,5 metri ; per le attrezzature quali silos, serbatoi e simili l'altezza è quella derivante dalle esigenze specifiche.
  - b) distanza dai confini di proprietà: 5 metri, salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti ad una diversa proprietà, compatibilmente con le disposizioni della lettera c);
  - c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri, oppure in aderenza; i ricoveri per animali di allevamento devono distare almeno 10 metri dagli edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo; tale distanza è di 50 metri per gli allevamenti suinicoli e di 100 metri per gli allevamenti avicunicoli;
  - d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui all'articolo 82., 10 metri, oppure in allineamento con i fabbricati esistenti ove questi siano a distanza superiore.
5. Le serre, sia fisse che mobili, sono ammissibili solamente nei terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva. Esse devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) altezza massima: 5 metri in gronda ed a 7 metri al colmo per le serre fisse; 5 metri al colmo per le serre mobili, ovvero quella derivante da esigenze tecniche specifiche;
  - b) distanza dai confini di proprietà: 3 metri ove l'altezza al colmo della serra sia superiore a 3 metri, 1,5 metri ove l'altezza al colmo della serra sia inferiore o pari a 3 metri;

- c) distanza dagli altri fabbricati: 5 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura; 10 metri dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura essendo tale distanza ridotta a 5 metri ove la serra non abbia alcuna apertura nei lati prospicienti gli edifici;
  - d) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le disposizioni di cui all'articolo 82,
    - non meno di 3 metri dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a 7 metri;
    - non meno di 6 metri dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza compresa tra 7 metri e 15 metri;
    - non meno di 10 metri dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza superiore a 15 metri.
6. Le serre mobili devono essere realizzate con materiali idonei ed ove siano stati impiegati teli in polietilene od altri consimili materiali plastici, al termine del loro uso questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.
7. I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti appartenenti al territorio urbano, e dai nuclei abitati esterni al territorio urbano, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri dai corpi idrici superficiali, dagli acquedotti, dai pozzi, dalle fontane.

#### *Articolo 24. Trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti*

1. Per gli edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, esistenti nelle zone agricole, si intende esteso, sulle aree di proprietà delle ditte proprietarie dei predetti edifici, un vincolo di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di cui alla lettera B) del comma 1 dell'articolo 22. Tale vincolo è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione dell'edificio, o delle sue parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso dell'edificio, o delle sue parti, ad uso abitativo, in altro uso compatibile, alle condizioni per ciò stabilite ed in base, in entrambi i casi, a provvedimento abilitativo.
2. L'effetto di cui al precedente comma non si produce per gli edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, esistenti nelle zone agricole alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, per i quali un uso diverso da quello come annesso rustico e da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura fosse legittimamente in atto a tale data, ed altresì per i manufatti edilizi per i quali un uso diverso da quello come annesso rustico e da quello abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura sia stato legittimato dall'ottenimento di concessione od autorizzazione in sanatoria.
3. Degli edifici esistenti nelle zone agricole sono ammesse, nei limiti delle specifiche disposizioni eventualmente dettate a tutela delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali di determinate categorie di edifici, le trasformazioni rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con esclusione di ogni ampliamento.
4. Degli edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, esistenti nelle zone agricole, sono altresì ammesse, nei limiti delle specifiche disposizioni eventualmente dettate a tutela delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali di determinate categorie di edifici, le trasformazioni di ampliamento, anche connesse a trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 22. Le predette trasformazioni possono interessare esistenti annessi rustici, comportandone il mutamento, fisico e fun-



zionale, in edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, ove se ne dimostri la non necessità alla conduzione del fondo mediante piani di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero piani equipollenti previsti dalle leggi.

5. Degli edifici, o loro parti, configurati quali annessi rustici, esistenti nelle zone agricole, sono altresì ammesse, nei limiti delle specifiche disposizioni eventualmente dettate a tutela delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali di determinate categorie di edifici, le trasformazioni di ampliamento, anche connesse a trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, alle condizioni e nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 23. Le predette trasformazioni possono interessare esistenti edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, comportandone il mutamento, fisico e funzionale, in annessi rustici, ove se ne dimostri, mediante piani di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero piani equipollenti previsti dalle leggi, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari.
6. Degli edifici, o loro parti, configurati quali annessi rustici, esistenti nelle zone agricole, è ammissibile, anche in connessione con le trasformazioni fisiche di cui al comma 3, il mutamento dell'uso tra l'utilizzazione come annesso rustico ed un'altra utilizzazione solamente ove se ne dimostri, mediante piani di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero piani equipollenti previsti dalle leggi, la non necessità alla conduzione del fondo. Tale mutamento è ammissibile soltanto ove interessi unità immobiliari comprese in edifici comprensivi di altre unità immobiliari ad uso abitativo, oppure ove interessi edifici interamente configurati quali annessi rustici di volume non inferiore a 300 metri cubi e ricadenti in un complesso edilizio unitario. Le predette trasformazioni, funzionali e fisiche, non possono comunque comportare la realizzazione di un numero di unità immobiliari ad uso abitativo superiore a quello delle preesistenti unità immobiliari ad uso di annesso rustico.

## *Articolo 25. Trasformazioni eccezionalmente effettuabili nelle zone agricole*

1. Nelle **zone agricole**, tranne che nelle **zone agricole di pregio E3** e negli **ambiti agricoli di riserva**, sono effettuabili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - impianti per lo spettacolo sportivo con prevalente sviluppo all'aperto, come ad esempio autodromi, ippodromi ecc., con esclusione di stadi, palazzetti per lo sport, piscine coperte e simili;
  - impianti scoperti per la pratica sportiva, quali campi da *golf*, campi da *tennis*, maneggi per l'equitazione, e simili.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 possono parzialmente interessare **zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua**, con esclusione delle loro fasce di 50 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua.
3. Gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili alle seguenti condizioni:
  - a) la localizzazione e la conformazione di ognuno di essi, ovvero di un singolo complesso di impianti contigui, sia definita da uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, nel rispetto delle applicabili disposizioni di cui alle presenti norme, con particolare riferimento a quelle di cui all'articolo 90.;
  - b) i siti di prevista localizzazione dei predetti impianti siano adeguatamente serviti da strade extraurbane principali ovvero da strade extraurbane secondarie, oppure sia previsto il loro collegamento con tali strade, da realizzarsi, a cura ed a spese dei soggetti realizzatori dei medesimi predetti impianti, contestualmente alla realizzazione degli impianti stessi e comunque prima della loro attivazione, mediante elementi viari carrabili aventi le medesime caratteristiche tecniche della strada alla quale è previsto si allaccino;
  - c) lo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione sia corredato degli studi volti a verificare l'accettabilità delle trasformazioni previste in relazione alle disposizioni di cui al

Titolo 1, e consegua tutte le concessioni, autorizzazioni, nulla-osta, provvedimenti abilitativi comunque denominati, nonché i pareri favorevoli, di tutte le pubbliche autorità competenti a rilasciare tali provvedimenti, e/o ad esprimersi;

- d) il progetto di ognuno dei predetti impianti sia presentato da un unico soggetto, che si impegni a realizzarlo, in base alla relativa concessione, nella sua interezza, ed a gestirlo unitariamente, salve eventuali concessioni per la gestione delle attrezzature complementari, per un periodo di tempo definito, fornendo per ciò adeguate garanzie per sé medesimo e per i suoi eventuali aventi causa;
- e) ognuno dei progetti sia corredato da un piano di fattibilità economico-finanziaria, sulla cui attendibilità deve pronunciarsi il Consiglio comunale di Lamezia Terme, idoneo a garantire la realizzazione integrale del progetto e la gestione unitaria della struttura nei termini di cui alla lettera precedente;
- f) sia stipulata dal soggetto attuatore, con il Comune di Lamezia Terme, una convenzione mediante la quale, prestando adeguate garanzie e convenendo l'applicazione di specifiche sanzioni per gli inadempimenti, il predetto soggetto garantisca il rispetto di quanto stabilito nel presente articolo, nonché delle ulteriori e più specifiche obbligazioni eventualmente assunte con la medesima convenzione.

## *Articolo 26. Utilizzazioni compatibili nelle zone agricole*

1. Degli spazi scoperti compresi nelle **zone agricole** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **caccia**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **pesca**, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
  - **ordinaria coltivazione del suolo**;
  - **attività selvicolturali**;
  - **attività di pascolo**;
  - **itticoltura**:
    - **itticoltura estensiva**;
    - **itticoltura intensiva**;
    - **itticoltura integrata**;
  - **orticoltura**;
  - **giardinaggio**, limitato a:
    - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
  - **depositi a cielo aperto**, esclusivamente ove funzionali alle aziende agricole singole od associate;
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva, esclusivamente al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale**, ove non si tratti degli impianti di cui all'articolo 25.;
  - **mobilità pedonale**:
    - **percorsi pedonali**;
    - **percorsi ciclabili**;
  - **mobilità equestre**;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa a strade vicinali, o poderali, od interpoderali o di bonifica.
2. Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nelle **zone agricole**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **zootecnia, limitata a**:
    - **zootecnia di carattere familiare**;
    - **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale**;
  - **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura, limitate a**:

- **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali;**
- **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua:**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;**
  - **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;**
  - **abitazioni rurali;**
- **manifatture**, limitate a:
  - **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma**, esclusivamente ove si configurino come macchine agricole;
- **magazzini**, esclusivamente ove funzionali alle aziende agricole singole od associate;
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **agriturismo;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
  - **impianti coperti per la pratica sportiva**, esclusivamente al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale;
  - **impianti per lo spettacolo sportivo**, ove si tratti degli impianti di cui all'articolo 25 ;
- **attrezzature tecnologiche.**
- **recupero e risanamento ambientale e naturalistico delle cave esistenti, nonché la messa in sicurezza.**

## Capo 2.4. Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali

### *Articolo 27. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Per **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali** si intendono i singoli edifici, esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica nelle **zone agricole** identificate come tali dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, ma non legati da rapporti pertinenziali con fondi rustici. L'assenza di pertinenzialità con fondi rustici si intende ogniqualvolta il fondo in cui insiste l'edificio, appartenente al medesimo soggetto proprietario, abbia superficie inferiore a 5.000 metri quadrati e quando la destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data del 20.05.97 (data di adozione del P.R.G.) sia diversa da quella agricola. E' in facoltà del soggetto proprietario chiedere ed ottenere il riconoscimento dell'esistenza di rapporti pertinenziali con fondi rustici, ed il conseguente assoggettamento dell'edificio e del fondo in cui insiste alle disposizioni di cui al Capo 2.3., ove:
  - a) trattandosi di edificio ad uso totalmente o parzialmente abitativo, sia possibile intendersi esteso, sulle aree di proprietà del soggetto proprietario del medesimo edificio, a norma del comma 1 dell'articolo 24., un vincolo di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di cui alla lettera C) del comma 1 dell'articolo 22.;
  - b) trattandosi di edificio ad uso diverso da quello abitativo, esso si configuri come annesso rustico, e ne sia dimostrata la funzionalità alla conduzione di un fondo rustico, o di più fondi nei casi di aziende agricole associate, in base ad un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero ad un piano equivalente previsto dalle leggi.
2. Dei **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali**, ma ricadenti nelle **zone agricole**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
  - manutenzione straordinaria,
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione e ricostruzione.

3. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.
4. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazioni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:
  - a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;
  - b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.
5. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. Soltanto qualora si tratti di singoli edifici isolati, ove i collegamenti con la rete fognaria cittadina siano impossibili, o troppo gravosi, essendo eccessivamente distante la vicinior condotta di tale rete, gli edifici interessati devono essere dotati, a cura ed a spese dei proprietari, di propri impianti di smaltimento dei reflui in conformità alle vigenti pertinenti disposizioni. In tale caso, ed in ogni altro caso di realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione primaria a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.
6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, sono ammissibili, alle seguenti condizioni e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) il volume dell'edificio risultante non superi quello dell'edificio preesistente;
  - b) l'altezza dell'edificio risultante non superi i 10,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, l'altezza dell'edificio preesistente;
  - c) la distanza dalle strade non sia inferiore a 10 metri, ovvero a quella preesistente, e la distanza dai confini non sia inferiore a 5 metri, ovvero a quella preesistente.
7. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione degli edifici di base residenziali, ove comportino la copertura di esistenti spazi liberi di pertinenza, sempre che essa sia ammissibile nel rispetto di ogni altra disposizione del presente strumento di pianificazione, devono garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni relative agli indici fondiari di copertura:
  - a) ove l'indice fondiario di copertura esistente sia inferiore al 40 per cento, l'indice fondiario di copertura massimo è pari al 40 per cento;
  - b) ove l'indice fondiario di copertura esistente sia pari o superiore al 40 per cento, l'indice fondiario di copertura massimo è pari a quello esistente.
8. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici di base residenziali, non devono comunque comportare:
  - a) la realizzazione di più di una unità immobiliare aggiuntiva ove il preesistente edificio consti di meno di quattro unità immobiliari,
  - b) la realizzazione di più di due unità immobiliari aggiuntive ove il preesistente edificio consti di quattro o più unità immobiliari.
9. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, quali la produzione di beni o di servizi, ovvero la loro commercializzazione, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente;

- b) indice fondiario di copertura: non superiore al 60 per cento;
  - c) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10 per cento della superficie fondiaria;
  - d) distanza dalle strade: non inferiore a 10 metri, ovvero a quella preesistente;
  - e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero a quella preesistente.
10. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, devono garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
- 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
  - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
11. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 8.1.,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 7 e 9.
12. Salvi i casi indicati al comma 11, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui al comma 11 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

## *Articolo 28. Disposizioni particolari*

1. Per i singoli edifici ricadenti entro la perimetrazione, definita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, dell'ambito denominato "Via del Progresso", valgono le disposizioni di cui all'articolo 27., con le integrazioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, quali la produzione di beni o di servizi, ovvero la loro commercializzazione, sono ammissibili, oltre alle trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, anche le trasformazioni fisiche di ampliamento, connesse o meno a quelle di ristrutturazione edilizia, o di demolizione e ricostruzione, fino ad un limite di incremento del 20 per cento della superficie edilizia totale rispetto a quella dell'edificio preesistente
3. L'ambito di via del Progresso è soggetto ad uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. E' facoltà dei privati proporre uno strumento di piano attuativo riferito ad un'area di superficie uguale o superiore a 10.000 mq; il Piano può prevedere:
  - la modificazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti, prevedendo l'integrale soddisfacimento delle disposizioni di cui all'articolo 8.1;

- un incremento della superficie edilizia preesistente max del 40%. In tal caso oltre agli standard di legge, dovrà essere ceduta una superficie per spazi pubblici pari all'incremento della superficie edilizia totale proposta.

## *Articolo 29. Utilizzazioni compatibili*

1. Dei **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali**, ricadenti nelle **zone agricole o nell'ambito di "Via del Progresso"** sono compatibili le destinazioni d'uso in atto alla data del 28.11.2005.
2. Dei **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali**, ma ricadenti nelle **zone agricole o nell'ambito di "Via del Progresso"** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e sanitario;
  - b) Produttiva di servizio (commerciale, artigianale);
  - c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
  - d) Agricolo (escluso ambito di via del Progresso).
3. Le attivazioni di utilizzazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono consentite a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale interessata dalle previste trasformazioni funzionali, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:
  - a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;
  - b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.
4. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. Ove i collegamenti con la rete fognaria cittadina siano impossibili, o troppo gravosi, essendo eccessivamente distante la vicina condotta di tale rete, gli edifici interessati devono essere dotati, a cura ed a spese dei proprietari, di propri impianti di smaltimento dei reflui in conformità alle vigenti pertinenti disposizioni. In tale caso, ed in ogni altro caso di realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione primaria a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.
5. Degli spazi scoperti pertinenti ai **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali**, ma ricadenti nelle **zone agricole**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono in ogni caso compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.
6. Degli spazi scoperti pertinenti ai **singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali**, ma ricadenti nelle **zone agricole**, sempre ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono comunque compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **giardinaggio**;
  - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.
7. Le attivazioni delle utilizzazioni indicata al comma 2 sono consentite nei casi specifici soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle di-

sposizioni di cui al successivo articolo 90.

## Capo 2.5. Nuclei abitati esterni al territorio urbano

### Articolo 30. Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Dei **nuclei abitati esterni al territorio urbano** è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la sostanziale conservazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli esistenti elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario delle parti già prevalentemente edificate, come conformato dall'originaria urbanizzazione,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo,
  - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
2. Sono sempre ammissibili mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
3. Le trasformazioni edilizie sono ammissibili secondo i parametri della seguente tabella:

Trasformazioni edilizie	volume	Superficie edilizia totale	H max	Distanza da strade **	Distanza dai confini (1)	parcheggi
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	
Ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione stessa sagoma e volume	Esistente	*	Esistente	Esistente	Esistente	Titolo 8.1
Ampliamento	0,6 mc/mq	*	10,50 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	Titolo 8.1
Demolizione/ricostruzione	Esistente	*	10,50 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	Titolo 8.1

\* Superficie edilizia totale: quella massima realizzabile tenuto conto dei parametri di agibilità.

\*\* Da verificare rispetto alle norme antisismiche.

(1) salvo che sia stata convenuta l'edificazione in aderenza a fabbricati appartenenti ad una diversa proprietà

4. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90., qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari.
5. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nei nuclei abitati esterni al territorio **urbano**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
  - di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,

- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 3.
6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi compresi nei **nuclei abitati esterni al territorio urbano**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
  - di realizzazione di elementi viari,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.;
  - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui all'articolo 32.
7. Salvi i casi indicati ai commi 5 e 6, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 5 e 6 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

### *Articolo 31. Utilizzazioni compatibili*

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;
  - b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio di concessioni, permessi, autorizzazioni o DIA è subordinato alla verifica del reperimento degli standard, delle aree da destinare a parcheggio di cui all'art. 90. ed alla corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

### *Articolo 32. Lotti edificabili di completamento ricadenti nei nuclei abitati esterni al territorio urbano*

1. Per **lotti edificabili di completamento** ricadenti nei **nuclei abitati esterni al territorio urbano** si intendono i lotti ineditati che:
  - a) abbiano superficie fondiaria non superiore a 3.000 metri quadrati;
  - b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade od altri spazi pubblici;
  - c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
    - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
    - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già



- collegate con quelle cittadine;
  - esistere una dotazione minima dei principali spazi pubblici e/o per uso collettivo di vicinato.
2. Nei **lotti edificabili di completamento** ricadenti nei **nuclei abitati esterni al territorio urbano** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:
    - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,60 mc/mq;
    - b) altezza massima degli edifici: 10,50 metri lineari;
    - c) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, essendo ammissibile, nel caso di intervento in base a progetto unitario riferito anche ad un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione in aderenza;
    - d) distanza dai fabbricati: quella configurante l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
    - e) distanza dalle strade: secondo l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri.
  3. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 2 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei **lotti edificabili di completamento** ricadenti nei **nuclei abitati esterni al territorio urbano** alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
    - manutenzione straordinaria,
    - ristrutturazione edilizia,
    - demolizione e ricostruzione.
  4. Le trasformazioni di cui ai commi 2 e 3 sono attuate in conformità a progetti edilizi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei **lotti edificabili di completamento** ricadenti nei **nuclei abitati esterni al territorio urbano**, ed al quale fa riferimento il provvedimento abilitativo ad operare le previste trasformazioni.
  5. Le trasformazioni fisiche di cui ai commi 2 e 3, di nuova edificazione o di ristrutturazione di edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde non inferiore al 10 per cento della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
    - 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
    - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
    - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
  6. Le trasformazioni fisiche di cui ai commi 2 e 3, di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili a condizione che siano realizzate, a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, le seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio degli edifici:
    - a) collegamento dell'accesso carrabile interno al lotto con la rete viaria cittadina, ovvero con la rete viaria propria del complesso insediativo;
    - b) collegamenti degli impianti e delle reti tecnologiche al servizio del lotto con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo.

7. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui ai commi 2 e 3 sono automaticamente classificati come componenti dei **nuclei abitati esterni al territorio urbano** nei quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui ai relativi articoli, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

## Titolo 3. Disposizioni relative al territorio urbano

### Capo 3.0. Caratteristiche

#### *Articolo 33. Individuazione ed articolazioni del territorio urbano*

1. Il territorio urbano si identifica con le parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione ed almeno parzialmente edificate con sostanziale continuità, le quali, per consistenza complessiva, assetto morfologico, densità territoriale degli edifici e degli altri manufatti, elevata intensità di interrelazioni, suscettività ad accogliere una ricca e complessa gamma di funzioni anche tali da servire il restante territorio secondo ampi raggi di influenza, presentano caratteri tipicamente urbani, nonché con le parti del territorio che si prevede debbano essere urbanizzate ed edificate assumendo i medesimi suddetti caratteri.
2. Il presente strumento di pianificazione urbanistica attribuisce le aree che compongono il territorio urbano a due fondamentali categorie, distinte esclusivamente in ragione delle caratteristiche dell'*organizzazione morfologica* delle aree considerate, cioè delle caratteristiche riconoscibili e distintive dell'organizzazione territoriale, dell'assetto della rete viaria, dell'impianto fondiario, della configurazione degli isolati e dei lotti. Tali categorie di aree sono le seguenti:
  - A. **Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa**, per esse intendendosi quelle la cui configurazione *fisica* realizza un modello insediativo di per sé atto ad una marcata compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, accentuatamente e di norma, nell'insieme, prevalentemente, quella abitativa; si tratta, generalmente, di organizzazioni morfologiche che derivano dall'applicazione di regole conformative per nulla o scarsamente formalizzate, come di solito nella vicenda costitutiva degli insediamenti urbani storici, ovvero nelle vicende costitutive di insediamenti realizzati in violazione delle norme vigenti al momento della loro realizzazione, oppure formalizzate in termini anche assai differenziati, mediante regolamenti edilizi, piani regolatori, progettazioni unitarie dell'impianto e/o dell'edificazione, e simili; tra le aree urbane ad organizzazione morfologica complessa il presente strumento di pianificazione urbanistica distingue, e distintamente perimetra e disciplina, gli **insediamenti urbani storici**, così di seguito sinteticamente denominati, e le altre aree urbane ad organizzazione morfologica complessa, costituenti addizioni urbane, di seguito sinteticamente denominate **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa**;
  - B. **Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica**, per esse intendendosi quelle la cui configurazione *fisica* realizza un complesso di spazi geneticamente e connaturatamente atti ad utilizzazioni specifiche, anche plurime ma comunque fortemente interconnesse.
3. Il presente strumento di pianificazione urbanistica indica altresì l'assoggettamento delle aree che compongono il territorio urbano ad una delle seguenti modalità d'intervento:
  - a) organizzazione morfologica **da mantenere**, ove dell'area sia prescritta la conservazione dei connotati concreti della sua attuale organizzazione morfologica, ammettendosi differenti trasformabilità delle singole unità di spazio;
  - b) organizzazione morfologica **suscettibile di ristrutturazione**, ove si *ammetta* di conferire all'area un'organizzazione morfologica avente connotati concreti diversi da quelli in essere, ma tuttavia sempre conformi alle caratteristiche proprie dell'organizzazione morfologica della categoria di aree alla quale l'area considerata attualmente appartiene;
  - c) organizzazione morfologica **da ristrutturare**, ove sia *prescritto* di conferire all'area un'organizzazione morfologica avente connotati concreti diversi da quelli in essere, ma tuttavia

- sempre conformi alle caratteristiche proprie dell'organizzazione morfologica della categoria di aree alla quale l'area considerata attualmente appartiene;
- d) organizzazione morfologica **da riqualificare**, ove si persegua il miglioramento della qualità formale e funzionale degli insediamenti, anche *ammettendo* ed incentivando il conferimento all'area di un'organizzazione morfologica avente connotati concreti diversi da quelli in essere, ma tuttavia sempre conformi alle caratteristiche proprie dell'organizzazione morfologica della categoria di aree alla quale l'area considerata attualmente appartiene, e soprattutto mediante l'attribuzione di dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o d'uso collettivo di più rilevante entità, e disposti in termini tali da riconfigurare il tessuto urbano;
  - e) organizzazione morfologica **da realizzare mediante nuovo impianto**, ove si preveda la realizzazione dell'area urbana mediante trasformazione di una porzione di territorio attualmente non urbanizzato, conferendole un'organizzazione morfologica avente connotati concreti conformi alle caratteristiche proprie dell'organizzazione morfologica della categoria di aree alla quale si intende che l'area considerata appartenga in conseguenza delle trasformazioni.
4. Ove disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica facciano riferimento al territorio urbano nel suo complesso, per esso deve intendersi l'aggregato di tutte le articolazioni di tale territorio indicate e definite al comma 2.

## Capo 3.1. Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa

### Sezione 3.1.0. A - Gli insediamenti urbani storici <sup>1</sup>

#### *Articolo 34. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Gli **insediamenti urbani storici**, distintamente perimetrati e disciplinati, ma facenti parte delle aree urbane ad organizzazione morfologica da mantenere, sono intesi come le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.
- 1.bis Gli interventi edilizi ammissibili in centro storico sono subordinati al riconoscimento della tipologia dell'edificio come prevista dalle Tavole A3 e P2 e dalle relative discipline previste dal titolo 4.

### Sezione 3.1.1. B1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata <sup>2</sup>

#### *Articolo 35. Interventi in aree urbane di completamento ad iniziativa privata*

---

<sup>1</sup> Corrisponde alla "zona A" di cui al D. M. 1444/1968.

<sup>2</sup> Corrispondono alle sottozone della "zona B" di cui al D. M. 1444/1968 che il PRG, esattamente individuandole e perimetrando, prescrive siano sostanzialmente mantenute nella loro organizzazione morfologica.

1. Sono ammissibili mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
2. Le superfici di riferimento (la cui situazione catastale per nuova edificazione deve essere riferita al 28/11/2005 ) sono:
  - Lotto inferiore a 3000 mq: permesso di costruire diretto;
  - Lotto superiore a 3000 mq: obbligo di piano attuativo nei casi di nuova edificazione ;

Le trasformazioni edilizie sono ammissibili secondo i parametri della seguente tabella :

Trasformazioni edilizie	volume	Superficie edilizia totale	H max	Distanza da strade (2)	Distanza dai confini	parcheggi	Standard
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente		
Ristrutturazione edilizia – demolizione e ricostruzione stessa sagoma e volume	Esistente	(1)	Esistente	Esistente	Esistente	<i>Titolo 8</i>	
Ampliamento	3,00 mc/mq	(1)	25,00 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>	
Demolizione/ricostruzione all'interno dell'area di sedime originaria (3)	Esistente	(1)	Esistente o superiore (4)	Pari o superiore alla preesistente	Pari o superiore alla preesistente	<i>Titolo 8</i>	
Demolizione/ricostruzione	Esistente	(1)	25,00 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>	
Nuova edificazione su lotto pari o inferiore a 3.000 mq	3,00 mc/mq	(1)	25,00 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>	
Nuova edificazione su lotto superiore a 3.000 mq	1,50 mc/mq(5)	(1)	25,00 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>	SI

(1) Superficie edilizia totale: quella massima realizzabile tenuto conto dei parametri di agibilità.

(2) Da verificare rispetto alle norme antisismiche.

(3) Tali interventi possono essere realizzati anche con redistribuzione di volumi (modifica della sagoma) all'interno dell'involucro ideale del fabbricato esistente individuato dall'area di sedime e dall'altezza.

(4) Le parti di fabbricato di altezza superiore a quella preesistente dovranno rispettare le distanze regolamentari previste per le demolizioni e ricostruzioni classiche riportate al rigo successivo della tabella.

(5) Tale indice va applicato alla superficie eccedente i 3.000 mq.

### 3. Distanze dai fabbricati:

- allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile: pari o superiore a metri 10;
- per le pareti finestrate: >10 metri o pari all'altezza dell'edificio da costruire;
- nei casi di demolizione e ricostruzione: distanza pari o superiore a quella preesistente.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

### 4. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- giardini;
- parcheggi scoperti, a raso o interrati;
- superfici per la pratica sportiva o ricreativa e il tempo libero, senza creazione di volumi e opere in elevazione stabili;
- realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;
  - b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;
  - c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.
6. Nei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio di concessioni, permessi, autorizzazioni o DIA è subordinato alla verifica del reperimento degli standard, delle aree da destinare a parcheggio di cui all'art. 90 ed alla corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

### Sezione 3.1.2. B2 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere non suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata <sup>3</sup>

#### *Articolo 36. Interventi in aree urbane non suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata*

1. Sono ammissibili mediante intervento edilizio diretto esclusivamente:
  - manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
2. Le trasformazioni edilizie sono ammissibili secondo i parametri della seguente tabella :

Trasformazioni edilizie	volume	Superficie edilizia totale	H max	Distanza da strade **	Distanza dai confini (***)	Parcheggi
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	
Ristrutturazione edilizia e Demolizione/ricostruzione stessa sagoma e volume	Esistente	*	Esistente	Esistente	Esistente	<i>Titolo 8</i>
Demolizione/ricostruzione	Esistente	*	17,50 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>
Nuova edificazione di opere pubbliche da parte del Comune	3,00 mc/mq	*	17,50 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8</i>

\*Superficie edilizia totale: quella massima realizzabile tenuto conto dei parametri di agibilità.

\*\* Da verificare rispetto alle norme antisismiche.

\*\*\* E' consentita l'edificazione in aderenza.

1. Distanze dai fabbricati:
  - allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile: pari o superiore a metri 10;
  - per le pareti finestrate: >10 metri o pari all'altezza dell'edificio da costruire;
  - nei casi di demolizione e ricostruzione: distanza pari o superiore a quella preesistente.
2. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni:
  - giardini;
  - parcheggi scoperti a raso o interrati;
  - superfici per la pratica sportiva o ricreativa e il tempo libero, senza creazione di volumi e

<sup>3</sup> Corrispondono alle sottozone della "zona B" di cui al D. M. 1444/1968 che il PRG, esattamente individuandole e perimetrando, prescrive siano sostanzialmente mantenute nella loro organizzazione morfologica. In concreto, corrispondono a sottozone del territorio urbanizzato consolidato non definite come "zona B" dal P. d. F., ma che già avevano, od hanno assunto nel frattempo, indubitabilmente, i caratteri tipici della "zona B", anche se, per la delicatezza delle relative scelte, si ritiene di dovere sostanzialmente riservare a *standard* gli spazi ineditati in esse residui.

- opere in elevazione stabile;
- realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- 3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;
  - b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;
  - c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.
- 4. Sono ammesse l'edificazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, ad iniziativa privata secondo i parametri di cui all'art.35. a condizione che l'area:
  - sia limitrofa alla zona B2;
  - la Zona B1 asservita, sia ceduta gratuitamente al Comune;
  - sia accessibile da strada o da altri spazi pubblici e sia utilizzabile ai fini pubblici.
- 7. Nei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili esistenti che implicino variazioni degli standard urbanistici, il rilascio di concessioni, permessi, autorizzazioni o DIA è subordinato alla verifica del reperimento degli standard, delle aree da destinare a parcheggio di cui al Titolo 8 ed alla corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione.

### Sezione 3.1.3. B3 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare <sup>4</sup>

#### *Articolo 37. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare** è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ad iniziativa pubblica, ognuno dei quali deve essere riferito all'interessa di una delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare**.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:
  - indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq;
  - altezza massima degli edifici: 13 metri lineari;
4. Degli spazi scoperti, sia pertinenti degli edifici che autonomi, previsti come tali negli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente,

<sup>4</sup> Corrispondono alle sottozone della "zona B" di cui al D. M. 1444/1968 che il PRG, esattamente individuandole e perimetrandole, **prescrive** siano oggetto di ristrutturazione urbanistica.

quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

### *Articolo 38. Utilizzazioni compatibili*

1. I piani attuativi possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - a. **residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria** limitata a ospedali diurni e poliambulatori;
  - b. **produttiva** limitata a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio;
  - c. **servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.**
2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvedono a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 1 sia predominante, od almeno consistente.
3. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **orticoltura**;
  - **giardinaggio**, limitato a:
    - **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
4. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **orticoltura**;
  - **giardinaggio**, limitato a:
    - **giardini autonomi**;
  - **strutture ricreative, limitate a**:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - **mobilità pedonale**;
  - **mobilità meccanizzata**.
5. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 1 e 4 possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

Sezione 3.1.4. BR - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare <sup>5</sup>

### *Articolo 39. Trasformazioni fisiche ammissibili*

---

<sup>5</sup> Corrispondono a sottozone della "zona B" di cui al D. M. 1444/1968. In concreto, corrispondono a zone abusivamente urbanizzate ed edificate, anche a prescindere dalla disciplina loro conferita dal P. d. F..



1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** è previsto in ogni caso il miglioramento della qualità formale e funzionale degli insediamenti, principalmente mediante l'attribuzione di dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo disposti in termini tali da riconfigurare il tessuto urbano.
2. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** è pertanto ammissibile anche la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.
3. Le trasformazioni di cui al comma 2 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione; tali strumenti possono essere riferiti a superfici pari o superiori a 10.000 mq (qualunque sia la cubatura preesistente) ovvero ad uno o più edifici per un volume edificato non inferiore a 5 mila metri cubi.

Tali strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione devono tra l'altro prevedere:

  - a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
  - b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno dei predetti ambiti, idonei, anche per localizzazione e configurazione, alla realizzazione di aree verdi attrezzate per il gioco ed il tempo libero, in misura almeno pari a 5 metri quadrati per abitante insediabile;
  - c) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, ove siano idonei, anche per localizzazione e configurazione, oppure all'esterno dei predetti ambiti, ed in tal caso facenti parte degli spazi destinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica a spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, per la realizzazione di attrezzature volte a fornire i predetti servizi pubblici, e/o ad avere il predetto uso collettivo, in misura non inferiore a 13 metri quadrati per abitante insediabile;
  - d) in alternativa alla cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme di spazi scoperti all'esterno degli ambiti interessati, di cui alla precedente lettera, la corresponsione al medesimo Comune, da parte della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di speciali contributi commisurati alle spese effettivamente sostenute dallo stesso Comune per l'acquisizione degli spazi eccedenti quelli di prevista cessione gratuita, fino alla concorrenza delle quantità calcolate secondo la medesima precedente lettera.
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono prevedere come ammissibili, relativamente agli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, oltre alle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione e ricostruzione, anche di una pluralità di edifici, dando luogo ad un numero di edifici pari o diverso da quello degli edifici preesistenti;

- ampliamento.
5. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, devono essere disciplinate nel rispetto dei seguenti parametri:
    - a) volume degli edifici:
      - nei casi di mero ampliamento e di ampliamento connesso a ristrutturazione edilizia: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 20 per cento, essendo comunque consentito, nei casi di interventi relativi ad un solo edificio, anche oltre i predetti limiti volumetrici, realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti di un solo piano fuoriterra, ovvero completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra;
      - nei casi di demolizione e ricostruzione: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 30 per cento;
    - b) altezza degli edifici: non superiore a 13 metri, ovvero a quella dell'edificio preesistente, od alla media di quelle degli edifici preesistenti nei casi di interventi relativi ad una pluralità di edifici, ove queste altezze fossero superiori a 13 metri.
  6. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3, degli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
    - manutenzione straordinaria,
    - ristrutturazione edilizia.
    - demolizione e ricostruzione quando con perizia giurata si dimostri non più procrastinabile l'intervento.
  7. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili, a norma del comma 6, sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.
  8. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 6, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazioni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:
    - a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;
    - b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.
  9. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 8 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. In tale caso le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.
  10. Le trasformazioni fisiche di cui al comma 6 sono ammissibili nel rispetto dei parametri di cui alla seguente tabella:

Trasformazioni edilizie	Volume	Superficie edilizia esistente	H max	Distanza da strade	Distanza dai confini	Parcheggi
Manutenzione Ordinaria e straordinaria	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	
Ristrutturazione edilizia	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	<i>Titolo 8.</i>

Demolizione/ricostruzione stessa sagoma e volume	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente	<i>Titolo 8.</i>
Demolizione/ricostruzione	Esistente	Esistente	13.00 ml	5 ml o allineamento prevalente	Min 5 ml o H/2	<i>Titolo 8.</i>

11. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 6, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche devono inoltre garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
  - 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
  - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
12. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia devono in ogni caso garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90 8-1., qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari.
13. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
  - di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo Titolo 8.,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.
14. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
  - di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
  - di realizzazione di elementi viari,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo Titolo 8;
  - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.
15. Salvi i casi indicati ai commi 13 e 14, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 13 e 14 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.

#### *Articolo 40. Utilizzazioni compatibili*

1. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** sono comunque compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **abitazioni ordinarie;**
  - **abitazioni specialistiche;**
  - **attrezzature tecnologiche.**
2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** sono altresì comunque compatibili, anche ove interessino l'intero edificio, le seguenti utilizzazioni:
  - **strutture per l'istruzione**, limitate a:
    - **asili nido, scuole materne;**
    - **scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**
    - **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
  - **strutture religiose;**
  - **strutture sanitarie**, limitate a:
    - **poliambulatori.**
3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** le seguenti utilizzazioni sono comunque compatibili solamente entro il limite complessivo del 30 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili:
  - **manifatture**, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a:
    - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
    - **artigianato di servizio;**
    - **commercio al dettaglio**, limitato a:
      - **esercizi commerciali al dettaglio**, con superficie di vendita non superiore a 800 metri quadrati;
      - **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;**
      - **pubblici esercizi.**
4. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **artigianato ed industria di produzione di beni vari**, nei limiti volumetrici, incrementabili a norma del comma 5 dell'Articolo 3.1.4.1., degli edifici già aventi in atto tale utilizzazione alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
  - **attività ricettive;**
  - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
    - **uffici aperti al pubblico;**
  - **strutture culturali**, limitate a:
    - **biblioteche;**
    - **archivi;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **teatri;**
    - **cinematografi;**
    - **locali di spettacolo;**
    - **sale di ritrovo e da gioco;**

- **locali da ballo;**
  - **strutture sanitarie**, limitate a:
    - **ospedali diurni;**
  - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
    - **uffici privati;**
    - **studi professionali;**
  - **strutture associative.**
5. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvedono a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui al comma 1 sia predominante, od almeno consistente.
  6. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, le seguenti utilizzazioni:
    - **orticoltura;**
    - **giardinaggio**, limitato a:
      - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
    - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
    - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
  7. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, le seguenti utilizzazioni:
    - **orticoltura;**
    - **giardinaggio**, limitato a:
      - **giardini autonomi;**
    - **strutture ricreative**, limitate a:
      - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
    - **mobilità pedonale;**
    - **mobilità meccanizzata.**
  8. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 1, 2, 3, 4 e 7 sono compatibili nei casi specifici soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90. Le attivazioni delle predette utilizzazioni possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto alla medesima condizione.

Sezione 3.1.5. C1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto, per iniziativa pubblica.

#### *Articolo 41. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Dell'**area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa pubblica** è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione, ai fini dell'ottenimento di un'area urbana ad organizzazione morfologica complessa caratterizzata dalla presenza di una quota atipica di spazi per la produzione di servizi aventi raggio d'influenza almeno sovracomunale, e da dotazioni di spazi per la fruizione collettiva di peculiare entità.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di iniziativa pubblica riferiti a consistenti ambiti dell'**area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto**.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, distinti in rapporto alle individuate sottozone:

Sottozone	IFt residenziale (mc/mq)	IFt non residenziale (mc/mq)
CP/1	0.80	//
CP/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	1.20	//
CP/10, 11	1.28	//
CP/12, 14, 15	1.18	//
CP/13 (complessivo max 1,00)	0.70	0.50
CP/16, 17, 18, 19, 20 (16,17,18 = F1; 19,20 =F2)		
CP/21, 22, 23, 24	1.00	//
CPI/1, 2, 3 (Indice terr. di copertura max 20%; spazi di uso pubblico non meno del 60%)	0.74	0.60

4. Per le sottozone CPI gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono altresì:
  - A) prevedere la costituzione di consorzi tra tutti i proprietari, pubblici e privati, degli immobili compresi nell'ambito interessato, quali soggetti competenti a:
  - B) realizzare, a propria cura e spese, e cedere gratuitamente al Comune di Lamezia Terme con i relativi suoli direttamente interessati od asserviti, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intero ambito, in quanto poste al servizio della totalità dell'insediamento in esso previsto;
  - C) agire ai fini della promozione dell'insediamento nell'ambito delle previste funzioni aventi raggio d'influenza regionale o provinciale, o comunque sovracomunale;
  - D) prevedere che le proprie disposizioni si attuino sulla base di progetti unitari riferiti a comparti esattamente individuati e perimetrati dagli stessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - E) prevedere che i singoli progetti unitari riferiti ai comparti di cui alla lettera B) siano attuati secondo le sequenze temporali definite dallo stesso strumento di pianificazione urbanistica di specificazione;
  - F) prescrivere che i progetti unitari riferiti ai comparti di cui alla lettera B) siano attuati dai proprietari degli immobili interessati dagli stessi comparti, i quali si obblighino a realizzare, a propria cura e spese, ed a cedere gratuitamente al Comune di Lamezia Terme con i relativi suoli direttamente interessati od asserviti, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ognuno dei predetti comparti, in quanto poste al diretto ed esclusivo servizio dei complessi edilizi in essi previsti.
5. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono comunque garantire una dotazione di spazi pubblici e/o per uso collettivo in misura almeno pari a quella richiesta dalle vigenti disposizioni di legge nonché dal comma 2 dell'art. 91 8-2.

#### *Articolo 42. Utilizzazioni compatibili*

1. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le

seguenti destinazioni:

- *giardini;*
  - *parcheggi scoperti a raso o interrati;*
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso,
- a) Residenziale, turistico-ricettivo (escluso residenze turistico-alberghiere) e direzionale, sanitario;
  - b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;
  - c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.
- In ottemperanza alle prescrizioni del DPRC 201/98 sono esclusi gli impianti coperti per la pratica sportiva.

### Sezione 3.1.6. C2 - Aree urbane da realizzare mediante piano attuativo d'iniziativa privata <sup>6</sup>

#### *Articolo 43. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata** è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione, ai fini dell'ottenimento di aree urbane ad organizzazione morfologica complessa.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito ad aree di superficie uguale o superiore a 10.000 mq. Nel caso di aree di completamento (delimitate su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o da altri spazi pubblici) sono ammessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione anche ove le relative superfici siano inferiori ai 10.000 mq.
3. Nel caso di lotti edificabili di completamento che:
  - a) abbiano superficie fondiaria non superiore a 3.000 metri quadrati;
  - b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade od altri spazi pubblici;
  - c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
    - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
    - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine;
    - esistere, ovvero, in presenza di un vigente strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, essere previste, congrue dotazioni dei principali spazi pubblici e/o per uso collettivo di vicinato (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, asilo nido e scuola materna, scuola obbligatoria, edifici per il culto) entro raggi di accessibilità non superiori a 1.000 metri;

---

<sup>6</sup> Corrispondono alle aree già definite come "zone C" dal P. d. F., e che, non essendo state sostanzialmente realizzate le relative urbanizzazioni ed edificazioni, formati o meno che siano i relativi strumenti urbanistici attuativi, si confermano come tali, nonché alle aree che si identificano *ex novo* come "zone C".

sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri di zona, mediante progetto per concessione edilizia diretta corredato da planivolumetrico.

4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 e i progetti di cui al comma 3 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, distinti in rapporto alle individuate sottozone:

Sottozone	Ift residenziale (mc/mq)	Ift non residenziale (mc/mq)	Altezza massima (m)
CM/1, 2, 3, 4, 5, 6	0.50	0.50	14.50
CT/1, 2	0.60	0.60	13.50
CV/1	0.40	//	8.00
CV/2, 3, 4	0.50	//	8.00
CR/1, 2, 3, 4, 5	1.00	//	14.50
CR/6	1.05	0.45	14.50
CR/7, 8, 9	1.00	//	14.50
CR/10, 11, 12, 13	1.20	//	14.50
CMa	0.84	0.26	14.50

Nelle zone CM 1,2,3,4,5,6, per quei lotti che gli strumenti urbanistici di specificazione o i progetti planivolumetrici di cui al comma 3 destinino interamente ad attività non residenziali, fermo restando in ciascuno strumento di specificazione o in ciascun progetto planivolumetrico il rapporto stabilito tra attività residenziali e non residenziali, può applicarsi, invece dell'indice di fabbricazione territoriale Ift 0,50 mc/mq della precedente tabella, un indice di utilizzazione territoriale di 0,17 mq/mq senza limite di altezza dei vani e dei fabbricati, purché le altezze che superino i metri cinque siano chiaramente dimostrate come indispensabili al programma produttivo o commerciale previsto.

- 4.bis. Per la zona CA1, giusto D.P.R.C. n° 201 del 31/3/1998, vengono ripristinate le previsioni del P. di F. con la relativa normativa appresso riportata:

EDIFICABILITA'				ALTEZZE MASSIME		CARATTERISTICHE EDILIZIE Distanze dei Fabbricati				Rapporti
Indice di fabbricabilità Fondiaria IF	Indice di fabbricabilità Territoriale It	Standard per insediamenti residenziali	Standard per altre destinazioni	Altezza Max	Piani	Dai fili stradali	Dagli assi stradali	Dai confini di proprietà	Fra fabbricati	R=h/1 +2°
Mc/mc	Mc/mc	Mq/ab	Mq	m	n°	m	m	m	m	R=h/D
<b>0,70</b>	<b>0,50</b>	<b>24</b>	<b>0,80 s.p.</b>	Esistente oppure <b>17,50</b>	Esistente oppure <b>5</b>	Esisten te oppure <b>3,00</b>	Esisten te oppure <b>6,00</b>	Esistente oppure <b>5,00</b>	Esisten te oppure <b>10,00</b>	Attuale oppure <b>1</b>

5. Gli indici di fabbricazione territoriale di cui al comma 4 si intendono al netto degli edifici esistenti che siano stati realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione.
6. Degli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata** è ammissibile anche la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario,



- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.
7. Le trasformazioni di cui al comma 6 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve riguardare un ambito nel quale insistano non meno di 10 mila metri cubi di volume edificato.
8. Nei casi di cui ai commi 6 e 7, gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono prevedere come ammissibili, relativamente agli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, oltre alle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
- ristrutturazione edilizia,
  - demolizione e ricostruzione, anche di una pluralità di edifici, dando luogo ad un numero di edifici pari o diverso da quello degli edifici preesistenti;
  - ampliamento.
9. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, inclusi nei piani di specificazione per come stabiliti dal precedente comma 8 devono essere disciplinate nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) volume degli edifici:
- nei casi di mero ampliamento e di ampliamento connesso a ristrutturazione edilizia: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 20 per cento, essendo comunque consentito, nei casi di interventi relativi ad un solo edificio, anche oltre i predetti limiti volumetrici, realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti di un solo piano fuoriterra, ovvero completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra;
  - nei casi di demolizione e ricostruzione: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 30 per cento;
- b) altezza degli edifici: non superiore a 13 metri, ovvero a quella dell'edificio preesistente, od alla media di quelle degli edifici preesistenti nei casi di interventi relativi ad una pluralità di edifici, ove queste altezze fossero superiori a 13 metri.
10. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
- manutenzione straordinaria,
  - ristrutturazione edilizia.
11. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili, a norma del comma 10, sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.
12. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazio-

- ni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:
- a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;
  - b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.
13. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 12 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. In tale caso le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.
14. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10 sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente;
  - b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
  - c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
  - d) numero delle unità immobiliari: non superiore a quello dell'edificio preesistente;
  - e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, in aderenza;
  - f) distanza dai fabbricati: quella configurante l'allineamento dei fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a quella preesistente;
  - g) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a 5 metri.
15. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 10, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche devono inoltre garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
- 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
  - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
16. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia devono in ogni caso garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90 8-1., qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari.
17. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 90.,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.
18. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
  - di realizzazione di elementi viari,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.;
  - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.
19. Salvi i casi indicati ai commi 17 e 18, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 17 e 18 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.
20. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui ai commi 2 e 7 devono tra l'altro prevedere:
- a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
  - b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno dei predetti ambiti, idonei, anche per localizzazione e configurazione, alla realizzazione di aree verdi attrezzate per il gioco ed il tempo libero, in misura almeno pari a 5 metri quadrati per abitante insediabile;
  - c) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, ove siano idonei, anche per localizzazione e configurazione, oppure all'esterno dei predetti ambiti, ed in tal caso facenti parte degli spazi destinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica a spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, per la realizzazione di attrezzature volte a fornire i predetti servizi pubblici, e/o ad avere il predetto uso collettivo, in misura non inferiore a 13 metri quadrati per abitante insediabile;
  - d) in alternativa alla cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme di spazi scoperti all'esterno degli ambiti interessati, di cui alla precedente lettera, la corresponsione al medesimo Comune, da parte della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di speciali contributi commisurati alle spese effettivamente sostenute dallo stesso Comune per l'acquisizione degli spazi eccedenti quelli di prevista cessione gratuita, fino alla concorrenza delle quantità calcolate secondo la medesima precedente lettera.
- 20 bis. Nei casi di cui al comma 3 si dà comunque luogo, anziché alla cessione gratuita al Comune di Lamezia Terme degli spazi scoperti di cui alle lettere b) e c) del comma 20, alla corresponsione al medesimo Comune, da parte della totalità dei proprietari degli immobili interessati, di speciali contributi a norma della lettera d) del medesimo comma 20.

#### *Articolo 44. Utilizzazioni compatibili*

1. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni:
  - giardini;
  - parcheggi scoperti a raso o interrati;
  - superfici per la pratica sportiva o ricreativa e il tempo libero, senza creazione di volumi e opere in elevazione stabili;
  - realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) *Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;*
  - b) *Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;*
  - c) *Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.*

### Capo 3.2. Aree urbane specialistiche

#### Sezione 3.2.1. D1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare

#### *Articolo 45. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di una delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare**.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:
  - indice di utilizzazione territoriale: 1.00 mq/mq, al netto degli edifici e altri manufatti edilizi esistenti;
  - indice territoriale di copertura: 0.50 mq/mq;
  - altezza massima degli edifici: 10 m.
4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono tra l'altro prevedere:

- a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
  - b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, idonei, anche per localizzazione e configurazione, per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, in misura pari al 10 per cento della superficie territoriale di ogni ambito;
  - c) la cessione gratuita, a carico dei proprietari degli immobili destinati alla realizzazione di manufatti edilizi destinati alla produzione di servizi, quali attività commerciali e simili, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi attrezzati a parcheggio di relazione ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei predetti manufatti edilizi, e di spazi verdi ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei medesimi predetti manufatti edilizi.
5. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, nonché quelle di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, disciplinate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, di edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde non inferiore al 10 per cento della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
    - 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
    - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
    - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
  6. Degli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali negli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.
  7. Degli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare**, fino a quando non siano vigenti i relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sono ammissibili, ove i medesimi edifici non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
    - manutenzione straordinaria;
    - ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto disposto al comma 5.
  8. Nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare**, stante il loro interessare zone ad alta vulnerabilità idrogeologica, ogni nuova edificazione, ed ogni tra-

sformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'esistenza od alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale, a norma delle vigenti relative disposizioni. Le predette trasformazioni sono altresì subordinate all'esistenza od alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili, per l'uso cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti. Nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** è altresì esclusa la realizzazione di piani, o di locali, degli edifici, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche esprimenti peculiari necessità, e comunque adeguatamente impermeabilizzate e munite di ogni opportuno sistema atto a garantirne la tenuta idraulica. Sono inoltre richieste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, a protezione delle acque sotterranee e superficiali, nell'esecuzione delle opere destinate a contenere e/o a convogliare sostanze, liquide o solide, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, e simili.

#### *Articolo 46. Utilizzazioni compatibili*

1. Sono ammesse, previo strumento urbanistico attuativo, le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;
  - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di P.M.I.);
  - c) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.
2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono inoltre definire compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:
  - **abitazioni ordinarie.**
3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono altresì definire compatibili, entro il limite massimo del 20 per cento della superficie edilizia totale di ognuna delle medesime aree, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni:
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **esercizi commerciali al dettaglio;**
    - **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;**
    - **commercio al dettaglio di carburanti;**
    - **pubblici esercizi;**
  - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
    - **uffici aperti al pubblico;**
    - **uffici privati;**
    - **studi professionali;**
    - **centri di calcolo;**
  - **strutture associative;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **sale di ritrovo e da gioco;**
    - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
  - **strutture sanitarie**, limitate a;

- **poliambulatori.**
4. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
    - **giardinaggio**, limitato a:
      - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
    - **depositi a cielo aperto;**
    - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
    - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
  5. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
    - **giardinaggio**, limitato a:
      - **giardini autonomi;**
    - **depositi a cielo aperto;**
    - **commercio al dettaglio**, limitato a:
      - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
    - **strutture ricreative**, limitate a:
      - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
    - **mobilità pedonale;**
    - **mobilità meccanizzata.**
  6. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi precedenti possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

### Sezione 3.2.2. D2 - Aree urbane specialistiche suscettibili di ristrutturazione

#### *Articolo 47. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** è ammissibile la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione:
  - della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di una delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione**.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione territoriale: 1.00 mq/mq;
  - indice territoriale di copertura: 0.50 per cento;
  - altezza massima degli edifici: 10 m.
4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono tra l'altro prevedere:
- a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
  - b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, idonei, anche per localizzazione e configurazione, per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, in misura pari al 10 per cento della superficie territoriale di ogni ambito;
  - c) la cessione gratuita, a carico dei proprietari degli immobili destinati alla realizzazione di manufatti edilizi destinati alla produzione di servizi, quali attività commerciali e simili, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi attrezzati a parcheggio di relazione ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei predetti manufatti edilizi, e di spazi verdi ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei medesimi predetti manufatti edilizi.
5. Nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione**, fino a quando non siano vigenti i relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la sostanziale conservazione:
- della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli esistenti elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario delle parti già prevalentemente edificate, come conformato dall'originaria urbanizzazione,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo,
  - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
6. Nei casi di cui al comma 5, degli edifici esistenti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** sono ammissibili, nei limiti delle disposizioni di cui ai commi 7 ed 8, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
- manutenzione straordinaria,
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione e ricostruzione.
7. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente;
  - b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente;
  - c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente maggiorata del 30 per cento;



- d) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, essendo ammissibile, soltanto nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, la costruzione in aderenza;
  - e) distanza dai fabbricati: non inferiore a 10 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente;
  - f) distanza dalle strade: non inferiore a 10 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente.
8. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde non inferiore al 10 per cento della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
- 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
  - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
9. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90., qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari. 10. Nei casi di cui al comma 5, degli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 7.
10. Nei casi di cui al comma 5, degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
  - di realizzazione di elementi viari,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.,
  - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.
11. Salvi i casi indicati ai commi 10 e 11, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 10 e 11 è co-

munque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.

12. Nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione**, stante il loro interessare zone ad alta vulnerabilità idrogeologica, ogni nuova edificazione, ed ogni trasformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'esistenza od alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale, a norma delle vigenti relative disposizioni. Le predette trasformazioni sono altresì subordinate all'esistenza od alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili, per l'uso cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti. Nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** è altresì esclusa la realizzazione di piani, o di locali, degli edifici, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche esprimenti peculiari necessità, e comunque adeguatamente impermeabilizzate e munite di ogni opportuno sistema atto a garantirne la tenuta idraulica. Sono inoltre richieste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, a protezione delle acque sotterranee e superficiali, nell'esecuzione delle opere destinate a contenere e/o a convogliare sostanze, liquide o solide, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, e simili.

#### *Articolo 48. Utilizzazioni compatibili*

1. Previo piano attuativo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) *direzionale*;
  - b) *produttiva* (commerciale, artigianale, industriale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di P.M.I.), con esclusione delle lavorazioni tossiche e nocive;
2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** è compatibile, e pertanto può essere definita tale dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:
  - **abitazioni ordinarie**.
3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, entro il limite massimo del 20 per cento della superficie edilizia totale di ognuna delle medesime aree, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni:
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **esercizi commerciali al dettaglio**;
    - **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio**;
    - **commercio al dettaglio di carburanti**;
    - **pubblici esercizi**;
  - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
    - **uffici aperti al pubblico**;
    - **uffici privati**;
    - **studi professionali**;

- centri di calcolo;
  - strutture associative;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - sale di ritrovo e da gioco;
    - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - strutture sanitarie, limitate a:
    - poliambulatori.
4. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
    - giardini di pertinenza di unità edilizie;
  - **depositi a cielo aperto**;
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
5. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
    - giardini autonomi;
  - **depositi a cielo aperto**;
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - **mobilità pedonale**;
  - **mobilità meccanizzata**.
6. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi precedenti possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

### Sezione 3.2.3. DM - Area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto

#### *Articolo 49. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Dell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione, ai fini dell'ottenimento di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito all'interezza di una delle sottozone **dell'area urbana ad organizzazione morfologica spe-**

- cialistica da realizzare mediante nuovo impianto**, individuate come DM1, DM2 e DM3 dagli elaborati grafici del presente strumento urbanistico di pianificazione.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:
    - indice di utilizzazione territoriale: 1,00 mq/mq;
    - indice territoriale di copertura: 0,50 mq/mq;
    - altezza massima degli edifici: 10,00 m.";
  4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono altresì:
    - A) prevedere la costituzione di un consorzio tra tutti i proprietari, pubblici e privati, degli immobili compresi nell'ambito interessato, quale soggetto competente a:
      - realizzare, a propria cura e spese, tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) afferenti l'intero ambito, in quanto poste al servizio della totalità dell'insediamento in esso previsto, nonché i necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, ed a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Lamezia Terme le suindicate opere ed i relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
      - cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Lamezia Terme spazi scoperti, idonei, anche per localizzazione e configurazione, per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, in misura pari al 10 per cento della superficie territoriale dell'intero ambito;
    - B) prevedere che le proprie disposizioni si attuino sulla base di progetti unitari riferiti a comparti esattamente individuati e perimetrati dagli stessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione;
    - C) prevedere che i singoli progetti unitari riferiti ai comparti di cui alla lettera B) siano attuati secondo le sequenze temporali definite dallo stesso strumento di pianificazione urbanistica di specificazione;
    - D) prescrivere che i progetti unitari riferiti ai comparti di cui alla lettera B) siano attuati dai proprietari degli immobili interessati dagli stessi comparti, i quali si obblighino a realizzare, a propria cura e spese, ed a cedere gratuitamente al Comune di Lamezia Terme con i relativi suoli direttamente interessati od asserviti, le opere di urbanizzazione primaria afferenti ognuno dei predetti comparti, in quanto poste al diretto ed esclusivo servizio dei complessi edilizi in essi previsti, nonché, nel caso di realizzazione di manufatti edilizi destinati alla produzione di servizi, quali attività commerciali e simili, a cedere gratuitamente al Comune di Lamezia Terme spazi attrezzati a parcheggio di relazione ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei predetti manufatti edilizi, e di spazi verdi ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei medesimi predetti manufatti edilizi.
  5. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, nonché quelle di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, di edifici eventualmente preesistenti, strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, disciplinate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde non inferiore al 10 per cento della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
    - 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;

- 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.
6. Degli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali negli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.
7. Nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto**, stante il suo interessare zone ad alta vulnerabilità idrogeologica, ogni nuova edificazione, ed ogni trasformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'esistenza od alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale, a norma delle vigenti relative disposizioni. Le predette trasformazioni sono altresì subordinate all'esistenza od alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili, per l'uso cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti. Nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** è altresì esclusa la realizzazione di piani, o di locali, degli edifici, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche esprimenti peculiari necessità, e comunque adeguatamente impermeabilizzate e munite di ogni opportuno sistema atto a garantirne la tenuta idraulica. Sono inoltre richieste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, a protezione delle acque sotterranee e superficiali, nell'esecuzione delle opere destinate a contenere e/o a convogliare sostanze, liquide o solide, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, e simili.

## *Articolo 50. Utilizzazioni compatibili*

1. Previo strumento urbanistico attuativo, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. *turistico-ricettivo e direzionale, sanitario*;
  - b. *produttiva* (commerciale, artigianale, industriale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di P.M.I.), con esclusione delle lavorazioni tossiche e nocive;
2. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono inoltre definire compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:
  - **abitazioni ordinarie**.
3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono altresì definire compatibili, entro il limite massimo del 20 per cento della superficie edilizia totale di ognuna delle medesime aree, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni:
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **esercizi commerciali al dettaglio**;

- servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi;
  - erogazioni dirette di servizi, limitate a:
    - uffici aperti al pubblico;
    - uffici privati;
    - studi professionali;
    - centri di calcolo;
  - strutture associative;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - sale di ritrovo e da gioco;
    - impianti coperti per la pratica sportiva;
  - strutture sanitarie, limitate a:
    - poliambulatori.
4. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
    - giardini di pertinenza di unità edilizie;
  - **depositi a cielo aperto**;
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
5. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nell'**area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
    - giardini autonomi;
  - **depositi a cielo aperto**;
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - **mobilità pedonale**;
  - **mobilità meccanizzata**.
6. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi precedenti possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

Sezione 3.2.4. F1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da realizzare mediante nuovo impianto; sottozone FP e FV

*Articolo 51. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da realizzare mediante nuovo impianto** è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti, ai fini dell'ottenimento di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ovvero, ricorrendo le relative fattispecie, da progetti preliminari di opere pubbliche ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di una delle individuate sottozone delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da realizzare mediante nuovo impianto**.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, di cui al comma 2, devono prevedere:
  - a. la sistemazione di non meno dell'80 per cento della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali giardini autonomi, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio, ivi comprese attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
  - b. la sistemazione della quota restante della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali impianti scoperti per la pratica sportiva.

## *Articolo 52. Utilizzazioni compatibili*

1. Degli spazi sistemati come disposto dalle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 51 gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, definiscono compatibili le seguenti utilizzazioni, pubbliche e/o ad uso collettivo:
  - **parco urbano, o giardino autonomo con impianti per attività culturali e ludiche**
  - **impianti scoperti per la pratica sportiva.**
2. Di parti limitate degli spazi scoperti ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da realizzare mediante nuovo impianto** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **mobilità pedonale;**
  - **mobilità equestre;**
  - **mobilità meccanizzata**, relativa a:
    - **percorsi carrabili;**
    - **spazi di sosta;**
    - **parcheggi attrezzati scoperti;**
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina.
3. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate al comma 1 possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

### Sezione 3.2.5. F2 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto

#### *Articolo 53. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto** è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti, ai fini dell'ottenimento di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ovvero, ricorrendo le relative fattispecie, da progetti preliminari di opere pubbliche, ognuno dei quali deve essere riferito ad aree di superficie uguale o superiore a 10.000 mq. Nel caso di aree di completamento (delimitate su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o da altri spazi pubblici) sono ammessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione anche ove le relative superfici siano inferiori a 10.000 mq.
3. Nel caso di lotti edificabili di completamento che:
  - a) abbiano superficie fondiaria non superiore a 3.000 metri quadrati;
  - b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade od altri spazi pubblici;
  - c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
    - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
    - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine;sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri di zona, mediante progetto per concessione edilizia diretta corredata da planivolumetrico.
4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, di cui al comma 2, o i progetti di cui al comma 3, devono prevedere:
  - a) la realizzazione di edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, distinti in rapporto alle individuate sottozone:

Sottozone	Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Indice territoriale di copertura (mq/mq)
FL: Servizi pubblici locali	0.70	0.50
FIS: Servizi per l'istruzione	0.40	0.40
Fr: Servizi religiosi	0.70	0.50
FS: Attrezzature sportive	0.20	0.20
FH: Servizi sanitari e ospedalieri	Secondo le norme per l'edilizia ospedaliera	Secondo le norme per l'edilizia ospedaliera

- b) la sistemazione di non meno del 25 per cento della superficie territoriale complessiva dell'ambito quali giardini autonomi, prevalentemente alberati, dotati di percorsi pedonali, di manufatti di arredo e di servizio, ivi comprese attrezzature per il gioco dei bambini e dei ra-



gazzi, ed eventualmente la sistemazione di altri spazi quali impianti scoperti per la pratica sportiva.

5. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, previsti come tali negli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, o dai progetti preliminari di opere pubbliche o dai progetti di cui al comma 3, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.
6. Gli indici di utilizzazione territoriale di cui al comma 4 si intendono al netto degli edifici esistenti che siano stati realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione.

#### *Articolo 54. Utilizzazioni compatibili*

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) **residenziale: limitatamente ad abitazioni specialistiche e collettive;**
  - b) **turistico-ricettivo; direzionale, sanitario;**
  - c) **commerciale: limitato a mercati all'ingrosso;**
  - d) **servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.**
2. Degli edifici di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 53. gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, possono definire inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale di ciascun edificio, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:
  - **abitazioni ordinarie.**
3. Degli spazi sistemati come disposto dalla lettera b) del comma 4 dell'articolo 53. gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, definiscono compatibili le seguenti utilizzazioni, pubbliche e/o ad uso collettivo:
  - **parco urbano, o giardino autonomo, con impianti per attività culturali e ludiche**
  - **impianti scoperti per la pratica sportiva.**
4. Degli spazi scoperti pertinenziali agli edifici di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 3.2.5.1. gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **giardinaggio:**
    - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
5. Degli spazi scoperti autonomi, diversi da quelli di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 3.2.5.1., gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, od i progetti preliminari di opere pubbliche, possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **mobilità pedonale;**
  - **mobilità equestre;**
  - **mobilità meccanizzata**, relativa a:
    - **percorsi carrabili;**

- **spazi di sosta;**
  - **parcheggi attrezzati scoperti;**
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina.
6. Ove gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativi alle zone Fr ed FS prevedano l'attuazione di progetti complessi includenti una integrazione delle utilizzazioni compatibili e siano accompagnati da verifica di fattibilità economica e gestionale, in essi, oltre alle utilizzazioni compatibili di cui al punto 1, sono ammesse utilizzazioni ricettive, limitatamente a:
- **alberghi, hotel, motel;**
  - **pensioni e locande;**
  - **ostelli**
- purché tali utilizzazioni non siano prevalenti sul complesso delle utilizzazioni compatibili.
7. Le attivazioni delle utilizzazioni indicate ai commi 1, 2, 3, 5 e 6 possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.
8. L'utilizzazione di giardino posto in adiacenza del Palazzo Nicotera di Sambiasse, individuato nella Tav. P2/27 con la lettera "S" avvenga soltanto per attività pubbliche compatibili con la conservazione dei suoi caratteri storici e ambientali e, in particolare, del suo aspetto di Hortus conclusus, e quindi del suo muro di cinta e di ogni altro manufatto o piantagione avente pregio storico o naturalistico.

### Sezione 3.2.6. FT - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibili di ristrutturazione <sup>7</sup>

#### *Articolo 55. Trasformazioni fisiche ammissibili*

1. Dell'area urbana specialistica per la fruizione collettiva suscettibile di ristrutturazione è ammissibile la trasformazione dell'assetto urbano.
2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito ad aree di superficie uguale o superiore a 10.000 mq. Nel caso di aree di completamento (delimitate su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o da altri spazi pubblici) sono ammessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione anche ove le relative superfici siano inferiori a 10.000 mq.
3. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi:
  - a) indice di utilizzazione territoriale: 0,40 mq/mq;
  - b) indice territoriale di copertura: 0,40 mq/mq;
  - c) altezza massima degli edifici: 13,50 m.
4. Gli indici di utilizzazione territoriale di cui al comma 3 si intendono al netto degli edifici esistenti che siano stati realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione.

---

<sup>7</sup> Si tratta del complesso delle terme e delle aree immediatamente limitrofe..

5. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 devono tra l'altro prevedere:
- a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;
  - b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, idonei, anche per localizzazione e configurazione, per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, in misura pari al 10 per cento della superficie territoriale di ogni ambito;
  - c) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi attrezzati a parcheggio di relazione ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei manufatti edilizi destinati alla produzione di servizi, e di spazi verdi ad uso pubblico in misura pari almeno a 40 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie edilizia totale lorda dei medesimi predetti manufatti edilizi.
6. Nell'area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibile di ristrutturazione, fino a quando non siano vigenti i relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, è prescritto il mantenimento dell'assetto urbano, con la sostanziale conservazione:
- della maglia insediativa,
  - della giacitura e della larghezza degli esistenti elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione,
  - dell'impianto fondiario delle parti già prevalentemente edificate, come conformato dall'originaria urbanizzazione,
  - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo,
  - delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio.
7. Nei casi di cui al comma 6, degli edifici esistenti compresi nell'area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibili di ristrutturazione sono ammissibili, ove i medesimi edifici non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, nei limiti delle disposizioni di cui ai commi 8, 9 e 10, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
- manutenzione straordinaria,
  - ampliamento;
  - ristrutturazione edilizia,
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova edificazione.
8. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
- a) volume dell'edificio:
    - nei casi di mero ampliamento e di ampliamento connesso a ristrutturazione edilizia: non superiore a quello dell'edificio preesistente maggiorato del 20 per cento, essendo comunque consentito, anche oltre i predetti limiti volumetrici, realizzare un piano aggiuntivo ne-

- gli edifici preesistenti composti di un solo piano fuori terra, ovvero completare la realizzazione del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra;
- nei casi di demolizione e ricostruzione: non superiore a quello dell'edificio preesistente maggiorato del 30 per cento;
- b) altezza dell'edificio: non superiore a 13,50 metri, ovvero a quella dell'edificio preesistente ove quest'ultima sia superiore.
  - c) nei casi di mero ampliamento, di ampliamento connesso a ristrutturazione nonché nei casi di demolizione e ricostruzione viene in ogni caso garantita la possibilità di applicare i parametri e gli indici riportati al comma 3.
9. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri:
- a) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, in aderenza;
  - b) distanza dai fabbricati: quella configurante l'allineamento dei fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a quella preesistente;
  - c) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a 5 metri.
10. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, mediante progetto per concessione edilizia diretta corredata da planivolumetrico, sono ammissibili, nel rispetto degli indici e parametri di cui ai commi 3 e 9, nei casi di lotti edificabili di completamento che:
- a) abbiano superficie fondiaria non superiore a 3.000 metri quadrati;
  - b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade od altri spazi pubblici;
  - c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
    - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
    - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.
11. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili, a norma del comma 7, sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi.
12. Le trasformazioni fisiche di ampliamento, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, di cui al comma 7, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazioni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici:
- a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina;
  - b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine.

13. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 12 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. In tale caso le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.
14. Nei casi di cui al comma 6, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nell'area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibile di ristrutturazione, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90. ,
  - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 8 e 9.
15. Nei casi di cui al comma 6, degli spazi scoperti autonomi, compresi nell'area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibile di ristrutturazione, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
  - di sistemazione ad orto, od a giardino,
  - di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
  - di realizzazione di elementi viari,
  - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90;
  - di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina;
  - edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 10.
16. Salvi i casi indicati ai commi 14 e 15, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 14 e 15 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.
17. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione di edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, sia ove vengano previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2, sia ove vengano realizzate a norma del comma 7, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde non inferiore al 10 per cento della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a:
- 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile;
  - 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile;
  - 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile.

18. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, sia ove vengano previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2, sia ove vengano realizzate a norma del comma 7, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90, qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50 per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari.

### *Articolo 56. Utilizzazioni compatibili*

1. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - A. - **strutture sanitarie ed assistenziali;**
    - **attività ricettive**, limitate a:
      - **alberghi, hotel, motel;**
      - **pensioni e locande;**
      - **residenze turistico-alberghiere;**
      - **ostelli;**
    - **strutture culturali;**
    - **strutture associative;**
    - **strutture ricreative;**
  - A. - **manifatture**, limitate a:
    - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
    - **artigianato di servizio;**
    - **commercio al dettaglio**, limitato a:
      - **esercizi commerciali al dettaglio;**
      - **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;**
      - **pubblici esercizi;**
      - **esposizioni merceologiche;**
    - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
      - **uffici aperti al pubblico;**
      - **uffici privati;**
    - **attrezzature tecnologiche.**
2. Lo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione provvede a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 1 sia assolutamente predominante.
3. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono inoltre definire compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni o di servizi, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:
  - **abitazioni ordinarie.**
4. Degli spazi scoperti, pertinentziali degli edifici, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **giardinaggio**, limitato a:

- **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
  - **depositi a cielo aperto;**
  - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
  - **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
5. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da ristrutturare** gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono definire compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
    - **giardini autonomi;**
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
    - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
  - **mobilità pedonale;**
  - **mobilità meccanizzata.**
6. Le attivazione delle utilizzazioni indicate ai commi precedenti possono essere definite compatibili dagli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione soltanto a condizione che le trasformazioni fisiche ammissibili consentano l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90.

### *Articolo 57.*

1. Ai singoli edifici ricadenti nelle Zone F1 e F2, illegittimamente costruiti o preesistenti al vigente strumento urbanistico, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, si applicano le norme riguardanti gli edifici situati in Zona urbanistica B2 (articolo 36 ).

## **Titolo 4. Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline**

### **Capo 4.1. Unità di spazio componenti gli insediamenti urbani storici**

#### *Articolo 58. Disposizioni applicative*

1. In ogni unità di spazio componente gli **insediamenti urbani storici** sono ammissibili le trasformazioni fisiche, e sono compatibili le utilizzazioni, coerenti con le sue caratteristiche.
2. Al fine di cui al comma 1 ogni unità edilizia componente gli **insediamenti urbani storici** è indicata come appartenente ad una determinata categoria.
3. Per caratteristiche di ogni unità edilizia componente gli **insediamenti urbani storici** si intendono fondamentalmente, e salve le possibilità di dimostrazione di difformità nei casi e nei modi espressamente stabiliti dalle presenti norme, quelle descritte nei commi 1 dei successivi articoli del presente Capo.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili di ogni unità edilizia componente gli **insediamenti urbani storici** sono quelle conformi alle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, relativi alle categorie alle quali le unità edilizie sono indicate appartenere.
5. Le utilizzazioni compatibili di ogni unità edilizia componente gli **insediamenti urbani storici** sono quelle indicate nei medesimi successivi articoli del presente Capo, relativi alle categorie alle quali le unità edilizie sono indicate appartenere.
6. Al fine di cui al comma 1 le unità di spazio scoperto concluso componenti gli **insediamenti urbani storici**, individuate come appartenenti ad una delle relative categorie in base alle loro riconoscibili caratteristiche fisiche distintive, sono disciplinate dall'articolo 66, il quale definisce sia le trasformazioni fisiche ammissibili che le utilizzazioni compatibili.

#### *Articolo 59. Unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico*

1. Per **unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico** si intendono le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore artistico, della cultura architettonica. Esse consistono sia in unità edilizie residenziali (palazzi signorili) che in unità edilizie specialistiche, ed in questo secondo caso sia a struttura unitaria (chiese, teatri, e simili) sia a struttura modulare (conventi e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati come “**edificio di pregio stilistico**” e “**edificio a carattere monumentale**” nelle tavv. A3.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico** comprendono:
  - A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;



- a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
  - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
  - a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
  - a6. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite o quando con perizia giurata si dimostri non più procrastinabile, per motivi statici la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione del singolo edificio, previo accertamento dell'U.T.C.;
  - B. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
  - C. la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
  - D. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) **Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;**
  - b) **c)Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la**
  - c) **residenza;**
  - d) **d)Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o**
  - e) **comprensoriale;**
- Dopo il comma 3 è inserito il seguente comma di recepimento del piano del commercio:
- 3.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.
4. Delle unità edilizie specialistiche indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico** sono infine compatibili le seguenti uti-

lizzazioni:

- **artigianato ed industria di produzione di beni vari**, nei limiti delle superfici edilizie totali degli edifici già aventi in atto tale utilizzazione alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- **grandi strutture di vendita**, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

#### *Articolo 60. Unità edilizie di base residenziali "a corte"*

1. Per **unità edilizie di base residenziali "a corte"** si intendono le unità edilizie che, stanti le loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, sono riconducibili, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, al tipo edilizio caratterizzato dall' articolazione in più corpi di fabbrica latitanti una corte pertinenziale centrale, fortemente unitaria.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di base residenziali "a corte"** sono volte, in alternativa, a consolidare, od anche a fare ulteriormente evolvere, l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure a ricostituire un assetto precedente alle suddette trasformazioni. La conservazione, in quanto si sia mantenuto, e la ricostituzione, in quanto sia stato modificato, dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute sono prescritte qualora le **unità edilizie di base residenziali "a corte"** siano altresì definite di **pregio storico-architettonico**. Fanno parte di questa categoria i manufatti indicati come corte a vaglio, edificio a corte residenziale, edificio a corte speciale, insula o blocco, palazzetto, palazzo di fondazione o rifondazione, palazzo di fusione o frazionamento nelle tavole P2.
3. Le trasformazioni di cui al comma 2 sono attuate solamente in conformità a piani di recupero, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di una delle unità edilizie di base residenziali "a corte". In assenza di piani di recupero sono ammissibili solamente le trasformazioni, riferite alle singole unità immobiliari, rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, le quali devono comunque rispettare, in quanto pertinenti, le disposizioni di cui al comma 5.
4. Le trasformazioni fisiche volte a consolidare, od anche a fare ulteriormente evolvere, l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, comprendono:
  - A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda ad un'ulteriore evoluzione dell'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure l'evoluzione;
    - a2. la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure la sua ulteriore evoluzione;
    - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;

- a4. la conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, qualora rientrino tra gli elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti;
- a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- a6. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere o quando con perizia giurata si dimostri non più procrastinabile, per motivi statici la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione del singolo edificio, previo accertamento dell'U.T.C. e, laddove necessario, nulla osta della Sovrintendenza;
- B. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero)-esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda all'ulteriore evoluzione dell'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute;
- C. la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende configurare ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata;
- D. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
- 5. Le trasformazioni fisiche volte a conservare e/o ricostituire un assetto precedente alle trasformazioni intervenute comprendono:
  - A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali riconoscibili od ancora sussistenti, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove non corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, oppure ove sia richiesto dall'insieme degli interventi, che tende alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue la ricostituzione;
    - a2. la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo, ove sia proprio dell'originario assetto dell'unità edilizia interessata, oppure la ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute;
    - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
    - a4. la conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure il ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute;

- a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - a6. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere o quando con perizia giurata si dimostri non più procrastinabile, per motivi statici la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione del singolo edificio, previo accertamento dell'U.T.C. e, laddove necessario, nulla osta della Sovrintendenza;
  - B. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute;
  - C. la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ove sia sostanzialmente quello originario, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata;
  - D. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- **Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;**
  - **Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la**
  - **residenza;**
  - **Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o**
  - **comprensoriale;**

Dopo il comma 6 è inserito il seguente comma di recepimento del piano del commercio:

6.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.

### *Articolo 61. Unità edilizie di base residenziali "a morfologia lineare"*

1. Per **unità edilizie di base residenziali "a morfologia lineare"** si intendono le unità edilizie che, stanti le loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, sono riconducibili, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, al tipo edilizio di seguito schematicamente codificato:
  - a) allineamento lungo corti lineari, secondo un modello di aggregazione seriale lineare doppio, con un solo affaccio sulle corti, ovvero su elementi viari;
  - b) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, con lati da 4 a 6 metri;
  - c) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula;
  - d) altezza di edificazione da 1 a 6 piani;

- e) composizione del prospetto frequentemente con una finestra per ogni modulo ai piani superiori al primo piano fuoriterza, e con una, o, prevalentemente, due porte per ogni modulo al primo piano fuoriterza.
- Fanno parte di questa categoria i manufatti indicati come **"corte su strada", "corte lineare o agglomerato di corti lineari", "insula lineare", "schiera"** nelle tavv. P2.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di base residenziali "a morfologia lineare"** sono volte, in alternativa, a consolidare, od anche a fare ulteriormente evolvere, l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure a ricostituire un assetto precedente alle suddette trasformazioni. La conservazione, in quanto si sia mantenuto, e la ricostituzione, in quanto sia stato modificato, dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute sono prescritte qualora le **unità edilizie di base residenziali "a morfologia lineare"** siano altresì definite **"di pregio storico-architettonico"**.
  3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di base residenziali "a corte lineare"**, ove non siano altresì definite **"di pregio storico-architettonico"**, comprendono:
    - A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti, mediante:
      - a1. il restauro o il ripristino dei fronti per gli aspetti e gli elementi originari sussistenti e riconoscibili; in ogni caso le modificazioni degli esistenti assetti dei fronti devono essere realizzate salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi, e solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'interesse dell'unità edilizia, ovvero delle unità edilizie interessate dall'intervento, od almeno l'interesse dei relativi fronti;
      - a2. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, pertinenti dell'unità edilizia, con particolare riferimento alle corti lineari, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
    - B. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale, ovvero la ricostruzione, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura caratteristico; scale; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che per i collegamenti verticali, e per il tetto nei casi di cui alla lettera E;
    - C. l'inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, nonché degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme;
    - D. l'accorpamento di più unità edilizie al fine di realizzare un'unica unità edilizia, anche articolata in più unità immobiliari, modificandosi l'impianto distributivo organizzativo ai diversi piani, nei limiti del rispetto di quanto disposto alle precedenti lettere;
    - E. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, l'ampliamento dell'unità edilizia, solamente in elevazione e nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, ovvero simultaneamente una pluralità di unità edilizie aggregate, mediante la realizzazione di uno o più piani aggiuntivi, fino a raggiungere un numero complessivo di piani pari al numero di piani maggiormente ricorrente nelle unità edilizie allineate lungo la medesima corte, e comunque nei limiti del rispetto di quanto disposto alle precedenti lettere.
  4. Le trasformazioni di cui alle lettere B), C), D) ed E) del comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne accerti la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.

5. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di base residenziali "a corte lineare"**, ove siano altresì definite **"di pregio storico e architettonico"**, comprendono:
- A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti, mediante:
- a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione di un assetto precedente alle trasformazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure l'evoluzione;
  - a2. la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure la sua ulteriore evoluzione, anche attraverso l'accorpamento di più unità edilizie al fine di realizzare un'unica unità edilizia, articolata o meno in più unità immobiliari, nei limiti del rispetto di quanto disposto da ogni altra prescrizione del presente comma, oppure ancora la ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle trasformazioni intervenute;
  - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere;
  - a4. la conservazione dei collegamenti verticali, qualora rientrino tra gli elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure il ripristino dei collegamenti precedenti alle trasformazioni intervenute;
  - a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento alle corti lineari, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - a6. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere o quando con perizia giurata si dimostri non più procrastinabile, per motivi statici la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione del singolo edificio, previo accertamento dell'U.T.C. e, laddove necessario, nulla osta della Sovrintendenza;
- B. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda all'ulteriore evoluzione dell'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure alla ricostituzione dell'assetto precedente alle trasformazioni intervenute;

- C. la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende configurare ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata;
  - D. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
6. Le trasformazioni di cui alle lettere a2) e B) del comma 5 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclari la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- **Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;**
  - **Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;**
  - **Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;**
- 7.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.

*Articolo 62. Unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di complessivo pregio storico-architettonico*

1. **Per unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di complessivo pregio storico-architettonico** si intendono le unità edilizie che, caratterizzate da tipologie speciali o comunque non riportabili alle categorie di cui agli articoli 60 e 61, che per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore artistico, della cultura architettonica. di tale categoria possono far parte le costruzioni speciali antiche, l'edificio isolato, la villa urbana o il villino .
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo pregio storico-architettonico comprendono:**
  - A) il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;
    - a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
    - a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

- a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
  - a6. previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - B) previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
  - C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
  - D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) **Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;**
  - b) **Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;**
  - c) **Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;**
- Dopo il comma 3 è inserito il seguente comma di recepimento del piano del commercio:
- 3.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.
4. Delle unità edilizie specialistiche indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico** sono infine compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **artigianato ed industria di produzione di beni vari**, nei limiti delle superfici edilizie totali degli edifici già aventi in atto tale utilizzazione alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
  - **grandi strutture di vendita**, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

*Articolo 63. Unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di pregio storico-architettonico limitato a singoli aspetti.*

1. **Per unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di pregio storico-architettonico limitato a singoli aspetti** si intendono unità edilizie che, caratterizzate da tipologie speciali o comunque non riportabili alle categorie di cui agli articoli 60 e 61 ~~4.1.2 e 4.1.3~~, hanno caratteristiche dimensionali, nonché, soprattutto, compositive e formali, di qualche pregio architettonico, di interesse essenzialmente testimoniale. Possono far parte di questa categoria le costruzioni speciali antiche, l'edificio isolato, la villa urbana o il villino .



2. Le trasformazioni fisiche ammissibili prescritte nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti** sono volte alla conservazione delle strutture murarie perimetrali, delle caratteristiche dei prospetti, e degli altri eventuali elementi di pregio. Esse comprendono:
  - A) il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria della singola unità edilizia interessata;
    - a2. la conservazione od il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - B) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali; tali interventi devono comunque garantire:
    - b1. che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione, delle dimensioni, della forma dei sistemi di terrazze e delle aperture sulle coperture come abbaini e simili; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
    - b2. che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;
  - C) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno proprio della singola unità edilizia.
3. Delle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti**, ferme restando le disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili nelle diverse componenti territoriali in cui ricadano, sono compatibili tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte in conseguenza delle realizzate trasformazioni.

#### 4. *Articolo 64. Unità edilizie eterogenee*

1. Per unità edilizie eterogenee si intendono le unità edilizie, realizzate in epoca recente, per lo più nella seconda metà del '900, talvolta occupando spazi consolidatamente non edificati, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, ed i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico e/o artistico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali e formali risultano talvolta incoerenti, e comunque incongrue, rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono. Fanno parte di questa categoria i manufatti indicati come nuove costruzioni e nuove costruzioni speciali nelle tavole P2.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie eterogenee, le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali e formali non risultano incoerenti, o comunque incongrue, rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono, sono vincolate essenzialmente al mantenimento del lotto preesistente e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte). Esse possono comprendere il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie eterogenee, le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali e formali risultano invece incoerenti, o comunque incongrue, rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono, sono volte a sostituire tali unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, maggiormente coerenti, per caratteristiche strutturali, costruttive e formali, con il contesto urbano in cui si inseriscono, tenendo particolarmente conto delle caratteristiche riconoscibili dell'organizzazione morfologica storica, e comunque consolidata, di tale contesto. Le trasformazioni di cui al presente comma sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito all'unità edilizia, od al complesso di unità edilizie adiacenti, indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie eterogenee. In assenza di adeguate motivazioni contrarie, il volume complessivo e l'altezza delle unità edilizie da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza delle unità edilizie preesistenti, dovendo altresì l'altezza non superare, di norma, la media delle altezze delle unità edilizie contigue e/o circostanti.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - **Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;**
  - **Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;**
  - **Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale.**
- 4.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.

#### *Articolo 65. Prescrizioni comuni alle unità edilizie*

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli 59, 60 e 61 devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:
  - a) alle coperture;
  - b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
  - d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
  - e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.
2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui al precedente articolo 64.
3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.
4. E' altresì prescritta in ogni caso:
  - a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;

- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscanti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:
    - a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
    - b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.
  6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:
    - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
    - b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
    - c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
  7. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:
    - a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
    - b) impianti tecnologici di servizio;
    - c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
    - d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano lo spessore della muratura di più del 10 per cento, salva dimostrazione sia della necessità di una maggiore riduzione che del suo non comportare rischi per la stabilità della struttura verticale;
    - e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
    - f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.
  8. In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino, e pertanto eccettuate le unità edilizie di cui all'articolo 64, l'esistente spessore dei muri, ove lo consentano le specifiche disposizioni dettate a fine di prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici, può essere mantenuto inferiore a centimetri 30.
  9. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui all'articolo 64, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.
  10. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, salvo che per le unità edilizie di cui all'articolo 64, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

11. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:
  - a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
  - b) le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
  - c) devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciatisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità.
12. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.
13. In tutte le unità edilizie, eccettuate le **unità edilizie eterogenee**, sono consentibili, previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
  - a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Capo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, di dimensioni non superiori a 2 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5 per cento della superficie della falda interessata;
  - b) sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o colabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali;
  - c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a metri 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,50.
14. In tutte le unità edilizie, eccettuate le **unità edilizie eterogenee**, è consentibile, previa predisposizione di uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione (piano di recupero) esteso ad ambiti omogenei e significativi dell'insediamento urbano storico, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:
  - a) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
  - b) l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno metri 2,20;
  - c) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
  - d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
  - e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a metri 0,75 salvo che nel recupero di scale esistenti;
  - f) l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove li-

gneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, ed a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.

### *Articolo 66. Unità di spazio scoperto concluso*

1. Le unità di spazio scoperto concluso componenti l'insediamento urbano storico devono essere riconosciute, in base alle loro caratteristiche fisiche distintive, come appartenenti ad una delle seguenti categorie:
  - a) **orti e giardini;**
  - b) **chiostri e corti pertinenti ad unità edilizie;**
  - c) **cortili e spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie;**
2. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria di **orti e giardini** sono volte:
  - A. al mantenimento od alla ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
    - incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire;
    - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata;
  - B. al mantenimento degli eventualmente esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo;
  - C. alla conservazione od al ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, ed in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di giardini disegnati;
  - D. al mantenimento della coltivazione a giardino in essere, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie od, eventualmente, di specie analoghe;
  - E. alla conservazione od al ripristino degli elementi di arredo;
  - F. alla conservazione e/o al ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato e/o della sua crescita organica nel tempo.
3. Nei **giardini** gli elementi di arredo di nuova realizzazione, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili, e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Il fondo dei percorsi pedonali e gli spazi di sosta non sistemati a verde, nei casi di conservazione, e/o ripristino, della sistemazione esistente, devono essere risarciti, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione, ove espressamente prevista, di sistemazioni preesistenti, devono essere realizzati con i materiali originari, con riferimento ad idonea documentazione, ovvero ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; in tutti gli altri casi devono essere realizzati in ghiaia od in terra battuta e non devono riguardare più del 10 per cento di ogni unità di spazio scoperto interessata.
4. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria di **chiostri e corti pertinenti ad unità edilizie** sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spa-

zio interessata. La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. .

5. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria di **cortili e spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie**, sono dipendenti da quelle consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza. La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca novecentesca.
6. Nelle unità di spazio appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, ed in particolare in quelle appartenenti alla categoria dei **giardini**, è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
7. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
8. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a metri 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.
9. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al comma 7 e difformi da quanto prescritto al comma 8, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo comma 8.
10. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al comma 8.
11. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi del presente articolo deve essere di norma riferita:
  - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
  - b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
  - c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
12. La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'instal-

lazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

13. Può essere eccezionalmente consentita l'installazione, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, di collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nel rispetto delle precedenti prescrizioni del presente articolo.
14. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

## Capo 4.2. Unità di spazio ubicate in altre parti del territorio

### *Articolo 67. Disposizioni applicative*

1. In ogni unità di spazio assoggettata a particolari discipline sita in altre parti del territorio sono ammissibili le trasformazioni fisiche, e sono compatibili le utilizzazioni, coerenti con le sue caratteristiche.
2. Al fine di cui al comma 1 ogni unità edilizia assoggettata a particolari discipline sita in altre parti del territorio è indicata come appartenente ad una determinata categoria.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili di ogni unità edilizia assoggettata a particolari discipline sita in altre parti del territorio sono quelle conformi alle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, relativi alle categorie alle quali le unità edilizie sono indicate appartenere.
4. Le utilizzazioni compatibili di ogni unità edilizia assoggettata a particolari discipline sita in altre parti del territorio sono quelle indicate nei medesimi successivi articoli del presente Capo, relativi alle categorie alle quali le unità edilizie sono indicate appartenere.

### *Articolo 68. Unità edilizie di complessivo pregio storico-architettonico*

1. Per **unità edilizie di complessivo pregio storico-architettonico** si intendono le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore artistico, della cultura architettonica.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo pregio storico-architettonico** comprendono:
  - A. il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;
    - a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono am-

- missibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
- a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;
  - a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
  - a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- B. il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;
  - C. la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
  - D. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario;
  - b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;
  - c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- Dopo il comma 3 è inserito il seguente comma di recepimento del piano del commercio:
- 3.bis I mutamenti di destinazione d'uso non sono subordinati al reperimento di standard e delle superfici di cui all'articolo 90.
4. Delle unità edilizie specialistiche indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico** sono infine compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **artigianato ed industria di produzione di beni vari**, nei limiti delle superfici edilizie totali degli edifici già aventi in atto tale utilizzazione alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
  - **grandi strutture di vendita**, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.



## *Articolo 69. Unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti*

1. Per **unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti** si intendono le unità edilizie le cui caratteristiche dimensionali, nonché, soprattutto, compositive e formali, presentano un qualche pregio architettonico, di interesse essenzialmente testimoniale.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili prescritte nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti** sono volte alla conservazione delle strutture murarie perimetrali, delle caratteristiche dei prospetti, e degli altri eventuali elementi di pregio. Esse comprendono:
  - A. il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici esterni, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:
    - a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria della singola unità edilizia interessata;
    - a2. la conservazione od il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
  - B. il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali; tali interventi devono comunque garantire:
    - b1. che le predette variazioni non comportino la modifica: del volume complessivo; della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione, delle dimensioni, della forma dei sistemi di terrazze e delle aperture sulle coperture come abbaini e simili; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
    - b2. che si consegua un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;
  - C. l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'aspetto architettonico esterno proprio della singola unità edilizia.
3. Delle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle **unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti**, ferme restando le disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili nelle diverse componenti territoriali in cui ricadano, sono compatibili tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte in conseguenza delle realizzate trasformazioni.

## *Articolo 70. Prescrizioni comuni alle unità edilizie*

1. Le indicazioni progettuali da rispettare per le unità edilizie di pregio storico architettonico ubicate in altre parti del territorio, sono quelle riportate nell'articolo 65. "Prescrizioni comuni alle unità edilizie".

## Titolo 5. Disposizioni relative alle infrastrutture viarie

### *Articolo 71. Disposizioni applicative*

1. Nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le seguenti infrastrutture viarie:
  - a. **ferrovie**;
  - b. **autostrade**;
  - c. **altri elementi viari carrabili**.
2. Le presenti norme dettano disposizioni relativamente alle ulteriori seguenti infrastrutture viarie, non indicate nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica:
  - a. **piazze e piazzali**;
  - b. **parcheggi**;
  - c. **piste ciclabili e/o pedonali**;
  - d. **intersezioni**.
3. Le infrastrutture viarie di cui al comma 1 sono:
  - a) ove già esistenti, da conservare nella rispettiva esistente posizione essendo ammissibile il mutamento della rispettiva esistente configurazione fisica, e/o della rispettiva esistente funzione;
  - b) ove non esistenti, da realizzare mediante nuova costruzione.
4. Le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie di cui al comma 1 sono ammissibili nel rispetto del presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono:
  - a) alle superfici interessate da tali infrastrutture viarie secondo le indicazioni grafiche date dalle tavole del medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica;
  - b) alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, secondo le indicazioni grafiche date dalle tavole del medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, e/o secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 6.
5. Qualora interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture viarie di cui al comma 1 interessino non solamente le superfici interessate dalle predette infrastrutture viarie secondo le indicazioni grafiche date dalle tavole contrassegnate del presente strumento di pianificazione urbanistica, ma, aggiuntivamente od in alternativa, superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, le fasce di rispetto, in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi, si intendono automaticamente riconfigurate secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 6.
6. Nelle aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto i tracciati, ed eventualmente le altre specifiche caratteristiche, delle infrastrutture viarie appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade locali**, non indicate dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono definite dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.
7. Nelle aree urbane suscettibili di ristrutturazione e nelle aree urbane da ristrutturare i tracciati delle infrastrutture viarie appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade locali**, anche ove indicati dalle tavole contrassegnate del presente strumento di pianificazione urbanistica, possono essere variati dai relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, i quali possono altresì definire i tracciati di ulteriori infrastrutture viarie appartenenti alle medesime categorie, e definire in ogni caso altre specifiche caratteristiche delle predette infrastrutture viarie.

## *Articolo 72. Ferrovie*

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 71, interessate dalle infrastrutture viarie definite **ferrovie**, sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, dei fasci di binari ferroviari, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

## *Articolo 73. Autostrade*

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 71, interessate dalle infrastrutture viarie definite **autostrade**, sono ammissibili:
  - a) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento delle carreggiate;
  - b) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi viari di immissione dei veicoli, e dei relativi prescritti caselli;
  - c) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse, con particolare riferimento ai manufatti volti a mitigare l'impatto ambientale, in termini di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e visivo, delle infrastrutture e del loro utilizzo;
  - d) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, per l'assistenza automobilistica, per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi rivolti agli utenti dell'autostrada, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

## *Articolo 74. Altri elementi viari carrabili*

1. Le specifiche caratteristiche funzionali, e conseguentemente fisiche, delle infrastrutture viarie definite quali **altri elementi viari carrabili**, sono le seguenti:
  - a) **strade extraurbane principali (B)**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti in diversi comuni; consistono in carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine; esse sono riservate alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore, dovendo essere previsti opportuni spazi per eventuali altre categorie di utenti; devono essere attrezzate con apposite aree di servizio, comprendenti spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione ed accelerazione;
  - b) **strade extraurbane secondarie (C)**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio comunale tra loro e/o con insediamenti urbani siti nel territorio di altri comuni; consistono in un'unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine; le immissioni, sia a raso con semaforizzazione che con svincoli a due livelli e canalizzati, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili, ivi comprese le strade extraurbane locali e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), purché queste ultime immissioni distino almeno 300 metri l'una dall'altra;
  - c) **strade extraurbane locali (F)**: sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi

scoperti di pertinenza, nell'ambito del territorio extraurbano; consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eccezionalmente marciapiedi; le immissioni sono consentite dalle strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), nonché dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza;

- d) **strade urbane di scorrimento (D)**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico interessanti insediamenti urbani siti nel territorio comunale; consistono in carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia, banchina pavimentata a destra e marciapiedi; le eventuali immissioni a raso sono semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate;
  - e) **strade interquartiere (D1)**: hanno caratteristiche e funzioni intermedie tra le **strade urbane di scorrimento** e le **strade urbane di quartiere**;
  - f) **strade urbane di quartiere (E)**: sono destinate a canalizzare i maggiori flussi di traffico interessanti parti diverse del medesimo insediamento urbano sito nel territorio comunale; consistono in un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata; le immissioni, a raso con semaforizzazione, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili;
  - g) **strade locali interzonali (E1)**: sono destinate a canalizzare i minori flussi di traffico colleganti parti diverse del medesimo insediamento urbano sito nel territorio comunale; consistono in un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; le immissioni, a raso con semaforizzazione o con obbligo di riconoscere la precedenza, sono consentite soltanto da altri elementi viari carrabili;
  - h) **strade urbane locali (F)**: sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi scoperti di pertinenza, nell'ambito di una limitata ed unitaria parte del medesimo insediamento urbano sito nel territorio comunale; consistono in un'unica carreggiata con una o due corsie ed eventualmente marciapiedi; le immissioni sono consentite anche dai passi carrabili di servizio dei singoli edifici o complessi edilizi, ovvero dei relativi spazi scoperti di pertinenza.
2. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 71 ~~5-0~~, interessate dalle infrastrutture viarie definite quali **altri elementi viari carrabili**, sono ammissibili:
- a) in ogni caso le trasformazioni di manutenzione degli elementi che compongono le predette infrastrutture viarie, nonché le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche di servizio complementari e connesse;
  - b) la ristrutturazione delle predette infrastrutture viarie, mediante trasformazioni di riqualificazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi che compongono tali infrastrutture viarie;
  - c) la realizzazione delle predette infrastrutture viarie di nuovo impianto;
  - d) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, nonché per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi svolti mediante chioschi, edicole od altre installazioni amovibili, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

## *Articolo 75. Piazze e piazzali*

1. Nella realizzazione e nelle trasformazioni di **piazze** e di **piazzali**, ogniqualevolta non sia impossibile od incongruo in relazione alle localizzazioni e/o alle specifiche funzioni, deve essere evi-

tata la pavimentazione con materiali comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, e comunque privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei.

### *Articolo 76. Parcheggi*

1. Le pavimentazioni delle superfici dei **parcheggi** scoperti, eccezion fatta eventualmente per quelle delle corsie d'accesso, non devono essere realizzate, né rifatte, mediante tecniche e/o materiali comportanti la totale impermeabilizzazione del suolo, salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme. E' di norma ammesso l'uso, oltre che di materiali naturali, quali terra battuta e ghiaia, di masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso. Le medesime superfici a parcheggio scoperte, sempre salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme, devono essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso che della testata dei posti auto.

### *Articolo 77. Piste ciclabili e/o pedonali*

1. Le **piste ciclabili e/o pedonali** devono essere condotte a comporre, nel loro insieme, una pluralità di "itinerari ciclabili e/o pedonali", i quali devono servire, con continuità e con un efficace grado di protezione dei ciclisti, l'intero ambito territoriale degli insediamenti o quantomeno ambiti significativamente estesi e significativi dal punto di vista funzionale e urbanistico.
2. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" sono sequenze organiche di più tipi di infrastrutture, monodirezionali o bidirezionali, destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o altre categorie di utenti della strada con ammissione dei ciclisti. Essi sono costituiti:
  - a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficaci protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
  - b) da strade o spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
  - c) da viali e sentieri aperti ai ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
  - d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.
3. Gli "itinerari ciclabili e/o pedonali", pur diversificati per tipo e costituzione, devono soddisfare in modo omogeneo i requisiti di sicurezza, affidabilità, funzionalità, *comfort* e amenità dello spostamento, posti a base del disegno di rete generale e del progetto di ogni itinerario nel suo intero sviluppo. Di norma non sono assimilabili agli itinerari ciclabili o loro tratti, le zone a traffico limitato, le corsie riservate agli *autobus* aperte ai ciclisti e le strade locali con velocità limitata a 30 Km/h, se non prevedono specifici spazi riservati e protetti destinati ai ciclisti e/o ai pedoni.
4. Il disegno generale della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve rispondere a criteri di:
  - a) gerarchia funzionale, in quanto la rete deve essere organizzata sul territorio secondo una gerarchia strutturale e funzionale riconoscibile e memorizzabile, come mappa schematica della città, o del quartiere, o della zona;
  - b) continuità in termini di spazio e del grado di sicurezza offerto, assunta quale requisito indispensabile sia in fase di disegno generale, quanto in fase di attuazione dei singoli tratti, nella quale occorre attivare stralci attuativi ampi, ed evitare che nel periodo di avvio si riscontri il non uso che distingue le attrezzature isolate o di ambito troppo limitato;

- c) articolazione tipologica e costruttiva in relazione al contesto territoriale, per cui gli "itinerari ciclabili e/o pedonali" della rete devono rispondere a requisiti funzionali e tecnici correnti, in rapporto alle caratteristiche complessive del sistema e del territorio servito, i quali requisiti sono soddisfatti adottando soluzioni differenziate ed articolate a seconda del sito attraversato.
5. Il riuso (manutenzione, ristrutturazione, completamento e ampliamento) di infrastrutture viarie esistenti, e di spazi già a destinazione pubblica o d'uso pubblico, è criterio prevalente per il disegno della rete e la progettazione dei singoli "itinerari ciclabili e/o pedonali", riservando alle nuove realizzazioni i tratti di completamento, integrazione ed estensione del sistema, e l'eventuale formazione di opere d'arte e manufatti speciali destinate a risolvere nodi critici o complessi.
  6. La realizzazione della rete degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" si deve svolgere secondo un programma di attuazione per stralci funzionali a servizio di ambiti significativi dell'insediamento e che consentano di attivare un itinerario completo o una parte cospicua di esso. Nelle prime attuazioni sono da favorire i completamenti e la riorganica riconnessione alla rete di eventuali realizzazioni isolate esistenti o già appaltate di cui si riconosca l'effettivo utilizzo.
  7. Il dimensionamento delle sezioni correnti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" deve essere compreso fra il minimo e il massimo della scala delle sezioni normali di cui alla tabella posta in calce al presente articolo. Il motivato ricorso alla scala delle sezioni ristrette, di cui alla tabella posta in calce al presente articolo, deve essere limitato solo a brevi tratti, indispensabili per assicurare la continuità della rete o dell'itinerario con un efficace livello di sicurezza.
  8. I progetti degli "itinerari ciclabili e/o pedonali" devono risolvere con accurati studi i problemi di sicurezza e fluidità del traffico ciclistico e veicolare nelle intersezioni interessate da tali itinerari. In particolare devono organizzare:
    - a) la svolta a sinistra dei ciclisti adottando di norma la svolta indiretta in due tempi, seguendo gli attraversamenti pedonali o affiancandoli con spazi delimitati per il transito e l'attesa dei ciclisti;
    - b) le svolte degli autoveicoli con adeguate misure di protezione per i ciclisti che attraversano sugli itinerari attrezzati;
    - c) adeguati spazi di smistamento, attesa e sgombero dei ciclisti che si incrociano tra loro;
    - d) una efficace tutela dei pedoni.

<b>dimensionamento lordo in metri comprese protezioni laterali</b>			
	sezione normale		Sezione ristretta
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>
<i>infrastrutture specializzate</i>			
piste monodirezionali	1,50	2,00	1,25
piste bidirezionali	2,75	3,00	2,00
piste autonome	2,25	4,00	2,00
viali di parchi	2,00	4,00	1,80
<i>infrastrutture specializzate</i>			
percorsi pedonali e ciclabili	3,50	4,50	3,00
aree pedonali	3,50	4,50	3,00
viali di parchi, strade rurali, ecc.	2,50	4,00	1,80
zone a traffico limitato, corsie trasporto pubblico	idem come altre categorie similari		

## *Articolo 78. Intersezioni*

1. Nelle superfici, intese come precisato al comma 4 dell'articolo 71, interessate dalle infrastrutture viarie definite quali **intersezioni**, sono ammissibili:
  - a) in ogni caso le trasformazioni di manutenzione degli elementi che compongono le predette infrastrutture viarie, nonché le infrastrutture viarie, di ogni genere, intersecantisi, ed altresì le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche di servizio complementari e connesse;
  - b) la ristrutturazione delle infrastrutture viarie, di ogni genere, intersecantisi, mediante trasformazioni di riqualificazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi che compongono tali infrastrutture viarie;
  - c) la realizzazione delle infrastrutture viarie, di ogni genere, intersecantisi, di nuovo impianto;
  - d) la realizzazione, ovvero la ristrutturazione, delle **intersezioni**, sia quali intersezioni a raso, o a livello, che quali intersezioni a livelli sfalsati, o svincoli, mediante trasformazioni di riqualificazione, ampliamento, nuova costruzione, degli elementi che le compongono;
  - e) le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, nonché per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi svolti mediante chioschi, edicole od altre installazioni amovibili, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi.

## *Articolo 79. Elementi di arredo e pubblicitari nelle infrastrutture viarie*

1. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in ferro, o in mattoni, o in legno o in altri materiali naturali, e comunque inserirsi armonicamente nel contesto, urbano o non urbano, sia per forme che per uso di materiali e colori.
2. In tutto il territorio comunale l'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è disciplinata dal "*Piano Generale degli Impianti Pubblicitari della Città di Lamezia Terme*"

## **Titolo 6. Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi**

### *Articolo 80. Disposizioni applicative.*

1. Nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le fasce di rispetto:
  - della ferrovia;
  - dell'autostrada;
  - di altri elementi viari carrabili.
2. In caso di difformità tra l'individuazione delle fasce di rispetto indicata dalle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica e quella che deriva dall'applicazione di norme di cui ai successivi articoli del presente Titolo, prevalgono queste ultime.
3. La disciplina da osservare nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, nonchè in adiacenza ai metanodotti, agli acquedotti, agli elettrodotti, anche qualora il relativo tracciato non sia indicato dalle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, ed alle altre infrastrutture ed attrezzature di cui ai successivi articoli del presente Titolo, è dettata dai medesimi successivi articoli del presente Titolo.

### *Articolo 81. Fasce di rispetto delle strade ferrate e degli impianti ferroviari*

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. All'interno dei centri abitati è ammesso, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, costruire, ricostruire ed ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella suindicata, purchè nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.
2. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, ad una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di due metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze possono essere diminuite di un metro per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 metri. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a quattro metri non possono essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di due metri. Nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le dette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
3. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato ad una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato. Tale di-



stanza non può mai essere inferiore a tre metri anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.

4. Lungo le linee ferroviarie fuori dai centri abitati è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie ad una distanza minore di cinquanta metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
5. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco ad una distanza minore di cinquanta metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
6. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di sei metri, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di due metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. La predetta distanza è aumentata a venti metri nel caso in cui il deposito sia costituito da materiali combustibili.
7. Nella costruzione, nella ricostruzione e nell'ampliamento di edifici o di manufatti di qualsiasi specie deve essere osservata una distanza minima di trenta metri nei confronti delle officine di qualsiasi tipo dell'azienda delle ferrovie, nonché dei seguenti impianti della stessa azienda:
  - depositi di locomotive;
  - rimesse di locomotive con dotazione di operai e mezzi di lavoro;
  - squadre rialzo;
  - posti di manutenzione corrente del materiale rotabile;
  - cantieri iniezione legnami.
8. La distanza di cui al comma 7 deve misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal limite esterno delle officine o degli impianti.

## Articolo 82. Fasce di rispetto stradale

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali e fossi, o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, dei fossi o delle escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.
2. Fuori dai centri abitati, le distanze minime dal confine stradale sono indicate nella seguente tabella:

	strade tipo A o autostrade	Strade tipo B o extraurbane principali	Strade tipo C o extraurbane secondarie	Strade tipo F o locali extraurbane	Strade tipo F o vicinali, poderali, interpoderali o di bonifica
<b>Nuove costruzioni, ricostruzioni e demolizioni integrali</b>	60 metri	40 metri	30 metri	20 metri	10 metri
<b>Realizzazioni in attuazione di Piani Attuativi vigenti adottati al 31.05.1997</b>	30 metri	20 metri	10 metri	Da piano attuativo	Da piano attuativo
<b>Muri di cinta</b>	5 metri	5 metri	3 metri	3 metri	3 metri
<b>Messa a dimora alberi alto fusto</b>	6 metri o min H massima raggiungibile	6 metri o min H massima raggiun- gibile	6 metri o min H massima raggiun- gibile	6 metri o min H massima raggiungibile	6 metri o min H massima rag- giungibile
<b>Siepi vive e recinzioni inferiori a metri 1</b>	Min 1 metro	Min 1 metro	Min 1 metro	Min 1 metro	Min 1 metro
<b>Siepi vive e recinzioni superiori a metri 1</b>	Min. 3 metri	Min. 3 metri	Min. 3 metri	Min. 3 metri	Min. 3 metri

3. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 3 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade;
  - b) 2 metri per le strade di tipo D, ovvero strade urbane di scorrimento.
4. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - b) reti idriche;
  - c) reti fognanti;
  - d) canalizzazioni irrigue;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) cabine di distribuzione elettrica;
  - h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
  - i) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsto nei relativi specifici strumenti di programmazione;
  - j) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - m) manufatti per attività ludiche, ricreative e sportive senza creazione di volumetria.
5. Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, e di ampliamento purché da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

### *Articolo 83. Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereo civile*

1. In vicinanza degli aeroporti aperti al traffico aereo civile sono soggetti alle limitazioni stabilite dai commi seguenti le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, le antenne radio, gli impianti di elevazione ed in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costituire ostacolo alla navigazione aerea, sia nelle direzioni di atterraggio che nelle altre direzioni.
2. Con decreti del Ministro per la difesa sono determinate le direzioni e la lunghezza di atterraggio, nonché il livello medio sia dell'aeroporto che dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio.
3. Nelle direzioni di atterraggio non possono essere costituiti ostacoli di qualunque altezza a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto. Nelle stesse direzioni, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli la cui altezza superi di sei metri il livello medio dell'aeroporto; tale limite può essere superato di un metro per ogni cinquanta metri di distanza, a condizione che l'ostacolo non oltrepassi i quarantacinque metri sul livello medio dell'aeroporto. Nello spazio compreso tra il terzo e il quindicesimo chilometro, il limite di quarantacinque metri di altezza sul livello medio dell'aeroporto può essere superato di un metro ogni quaranta metri di distanza. Dopo il quindicesimo chilometro cessa ogni limitazione (art. 715 bis Legge 4 febbraio 1963, n°58). Vedi allegati A e B a queste norme tecniche.
4. Nelle altre direzioni e fino ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro per ogni sette metri di distanza dal perimetro stesso. Dai trecento metri ai tremila metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli che superino i quarantacinque metri sul livello dell'aeroporto; dopo il terzo chilometro in tutte le direzioni cessa ogni limitazione per gli aeroporti aventi lunghezza di atterraggio inferiore a metri

1080; per gli altri, il limite dei quarantacinque metri sul livello dell'aeroporto può essere superato di un metro per ogni venti metri di distanza e cessa ogni limitazione dopo il quarto chilometro per gli aeroporti con lunghezza di atterraggio pari o superiore a metri 1080 e dopo il quinto chilometro per quelli aventi lunghezza di atterraggio pari o superiore a metri 1500.

#### *Articolo 84. Ambiti di rispetto dei cimiteri*

1. I nuovi cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati. Attorno ai limiti dei cimiteri, sia di nuovo impianto che esistenti, salve ed impregiudicate restando le possibilità di deroga da richiedersi e da ottenersi ai sensi delle vigenti Leggi, è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a duecento metri.
2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) elementi viari;
  - b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.
  - c) reti idriche;
  - d) reti fognanti;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) giardini autonomi;
  - h) manufatti amovibili e/o precari.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - **ordinaria coltivazione del suolo;**
  - **giardinaggio;**
  - **giardini autonomi;**
  - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;**
  - **mobilità pedonale;**
  - **mobilità meccanizzata.**

#### *Articolo 85. Distanze dagli elettrodotti*

1. I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, non possono essere edificati a distanze inferiori a quelle sottoindicate dalle linee elettriche aeree esterne:
  - linee elettriche a 132 KV: 10 metri;
  - linee elettriche a 220 KV: 18 metri;
  - linee elettriche a 380 KV: 29 metri.
2. Per le linee elettriche aeree esterne a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 vengono calcolate mediante proporzione diretta da quelle indicate al medesimo comma 1.
3. Per le parti in tensione delle cabine e delle sottostazioni elettriche le distanze comportanti il divieto di cui al comma 1 devono essere eguali a quelle stabilite, con i criteri di cui ai commi 1 e 2, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione interessata.

## *Articolo 86. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose*

1. Ferma restando ogni eventuale disposizione più restrittiva posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi, dello Stato e della Regione, ovvero da atti costitutivi di servitù, fuori dai centri abitati, ed altresì nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto previste dal presente strumento di pianificazione urbanistica, nelle fasce di 10 metri latitanti l'asse delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose, quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti, e simili, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata.

## *Articolo 87. Ambiti di rispetto delle strutture termali*

1. Nell'**ambito di rispetto delle strutture termali** indicato dal presente strumento di pianificazione urbanistica, a fini di tutela delle risorse idriche pregiate sotterranee, ogni trasformazione di edifici di base residenziali ed assimilati, soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'allacciamento dell'edificio interessato alla pubblica fognatura dinamica, ove tale allacciamento non preesista. Qualora l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura dinamica, la realizzazione di quest'ultima è assolutamente prioritaria rispetto alla realizzazione di qualsiasi altra opera pubblica interessante l'insediamento medesimo. Ove e sino a quando l'insediamento non sia servito da pubblica fognatura dinamica, lo smaltimento dei reflui degli edifici deve avvenire in pozzi neri a tenuta stagna, essendo precluso, oltre allo scarico libero nel suolo o nel sottosuolo, con dispersione mediante sub-irrigazione, dispersione mediante pozzi assorbenti, percolazione mediante sub-irrigazione con drenaggio, anche lo smaltimento in vasche settiche sia di tipo tradizionale che di tipo Imhoff. All'osservanza di tale ultima prescrizione è subordinata ogni trasformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo.
2. Nell'**ambito di rispetto delle strutture termali** ogni trasformazione di edifici specialistici per la produzione di beni ed assimilati, soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'esistenza od alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale, a norma delle vigenti relative disposizioni. Le trasformazioni sono altresì subordinate all'esistenza od alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili, per l'uso cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti.
3. Nell'**ambito di rispetto delle strutture termali** è comunque esclusa, anche al di fuori delle aree urbane, la realizzazione di piani, o di locali, degli edifici, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche esprimenti peculiari necessità, e comunque adeguatamente impermeabilizzate e munite di ogni opportuno sistema atto a garantirne la tenuta idraulica. Sono inoltre richieste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, a protezione delle acque sotterranee e superficiali, nell'esecuzione delle opere destinate a contenere e/o a convogliare sostanze, liquide o solide, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, e simili.
4. Nell'**ambito di rispetto delle strutture termali** sono infine vietate le perforazioni di nuovi pozzi di approvvigionamento idrico sia per usi domestici che per usi non domestici diversi da quelli connessi alle strutture termali.

## **Titolo 7. Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria**

### *Articolo 88. Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione vigenti*

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in **ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione vigenti** alla data di adozione del presente strumento di pianificazione sono disciplinate dai predetti vigenti strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.
- 1bis. I piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, ancorché sia decorso il periodo di loro piena efficacia, conservano validità, particolarmente per quanto riguarda le destinazioni di spazi ad usi pubblici e/o collettivi, fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione che disciplinino, in tutto o in parte, i medesimi ambiti.
2. Qualunque tipo di trasformazione edilizia richiesta all'interno di piani di lottizzazione redatti in attuazione del precedente strumento urbanistico e regolarmente approvati è ammessa solo dopo che sia stata verificata la effettiva realizzazione delle urbanizzazioni primarie e si sia proceduto alla cessione delle aree per urbanizzazioni secondarie per come previsto dal suddetto strumento attuativo. In tal caso, anche se diversamente stabilito dalle norme tecniche di attuazione e/o dalla zonizzazione del PRG, sono fatte salve le lottizzazioni già regolarmente approvate e convenzionate e continuano a potersi applicare gli indici e i parametri previsti da queste sino alla loro completa attuazione.
3. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate come disposto al comma 1, gli ambiti ivi indicati sono soggetti alle discipline di cui ai successivi commi del presente articolo.
4. Gli ambiti interessanti aree ricadenti nelle zone, identificate dal Programma di fabbricazione previgente al presente strumento di pianificazione urbanistica, e da esso contrassegnate con le lettere B e C, al realizzarsi della condizione di cui al comma 3, sono automaticamente classificati come B2.
5. Gli ambiti interessanti aree ricadenti nelle zone, identificate dal Programma di fabbricazione previgente al presente strumento di pianificazione urbanistica e da esso confermate e contrassegnate con la lettera D, al realizzarsi della condizione di cui al comma 3, sono automaticamente classificati come "D2 - aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica suscettibili di ristrutturazione".

### *Articolo 89. Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione da formare*

1. Negli **ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione da formare** la disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica si attua pienamente soltanto sulla base di strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, come differenziatamente specificato dalle presenti norme.
2. Ognuno degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvede ad indicare i modi mediante i quali viene perseguita la massima perequazione, tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti al quale si riferisce, dei benefici derivanti dai di-

versi valori economici conferiti ai predetti immobili dall'attribuzione, operata dal medesimo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, di differenti quantità di spazi realizzabili mediante le definite trasformazioni, e di differenti utilizzazioni consentite e/o prescritte dei predetti spazi, nonché dei gravami derivanti dall'imposizione di differenti oneri.

3. Nella definizione degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ovvero nella loro attuazione, si provvede altresì a riconoscere ed a compensare gli oneri, di qualsiasi genere, che eventualmente siano stati corrisposti da proprietari di immobili, compresi negli ambiti ai quali i medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione si riferiscono, in relazione alla previgente disciplina urbanistica ed edilizia.
4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvedono, comunque, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, di cui all'articolo 91.
5. Negli **ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione da formare** sono comunque ammissibili, antecedentemente all'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica di specificazione,
  - le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria,
  - le trasformazioni delle unità di spazio assoggettate a particolari discipline, definite ammissibili a norma del Titolo 4,
  - le trasformazioni volte a realizzare, od a modificare, infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.
6. Le disposizioni direttamente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente alle unità di spazio, individuate quali unità di spazio soggette a particolari discipline, ricadenti negli ambiti assoggettati a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, devono essere osservate anche nella definizione dei relativi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.
7. In sede di definizione degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, qualora il segno grafico che, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, perimetra ambiti assoggettati a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.
8. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione da formare sono tenuti a stabilire come debbano essere classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 2., ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 3., gli ambiti interessati, a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, essendo disposto che, al realizzarsi della predetta condizione, gli ambiti interessati sono soggetti alle pertinenti discipline dettate dai Titoli succitati, fermo restando quanto disposto al comma 6.

## Titolo 8. Disposizioni integrative

*Articolo 90. Dotazioni di parcheggi e di spazi verdi correlate alle trasformazioni fisiche e funzionali relative ad edifici e ad unità immobiliari*

1. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono nonché di spazi verdi e parcheggi di relazione in misura non inferiore a quelle riportate nella tabella seguente:

<i>Destinazioni</i>	<i>Parcheggi di pertinenza</i>	<i>Parcheggi di relazione</i>	<i>Spazi verdi di pertinenza</i>	<i>Spazi verdi uso pubblico</i>
<i>Abitazione ordinarie-specialistiche</i>	<i>1mq / 9 mc</i>	<i>Non richiesti</i>	<i>50 mq / 100 mq.di s.f. (per lotti aventi una s.f. &gt; di 1.000 mq.)</i>	<i>Non richiesti</i>
<i>Abitazioni collettive</i>	<i>1 mq / 20 mc</i>	<i>1 mq / 12 mc</i>	<i>Non richiesti</i>	<i>Non richiesti</i>
<i>Turistico-Ricettiva *</i>	<i>1 mq / 20 mc</i>	<i>1 mq / 7,5 mc</i>	<i>1 mq / 5 mc</i> <i>(solo per nuova edificazione)</i>	<i>Non richiesti</i>
<i>Direzionale</i>	<i>1 mq / 10 mc</i>	<i>1 mq / 10 mc</i>	<i>1mq /10 mc</i> <i>(solo per nuova edificazione)</i>	<i>1 mq / 15mc</i>
<i>Sanitaria</i>	<i>1 mq / 20 mc</i>	<i>1 mq / 7,5 mc</i>	<i>1 mq / 5 mc</i>	<i>Non richiesti</i>
<i>Comm. Dettaglio</i>	<i>1 mq / 15 mc</i>	<i>1 mq / 10 mc</i>	<i>1 mq / 15 mc</i>	<i>Non richiesti</i>
<b>Comm. medie strutture</b>	<b>0,7 mq / 1 mc</b> (volume riferito all'area di vendita)	<b>1 mq / 7,5 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 5 mc</b>
<b>Comm. grandi Strutture tipo A</b>	<b>1mq / 1mc</b> (volume riferito all'area di vendita)	<b>1 mq / 7,5 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 5 mc</b>
<b>Comm. grandi Strutture tipo B</b>	<b>0,5 mq / 1 mc</b> (volume riferito all'area di vendita)	<b>1 mq / 7,5 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 5 mc</b>
<b>Centri Commerciali</b>	<b>0,8 mq / 1 mc</b> (volume riferito all'area di vendita)	<b>1 mq / 7,5 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 5 mc</b>
<b>Centri Comm. Vicinato</b>	<b>0,5 mq / 1 mc</b> (volume riferito all'area di vendita)	<b>1 mq / 7,5 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 5 mc</b>
<b>Artigianale</b>	<b>1 mq / 15mc</b>	<b>1 mq / 10 mc</b>	<b>Non richiesti</b>	<b>1 mq / 10 mc</b>
<b>Industriale</b>	<b>1 mq / 30mc</b>	<b>1 mq / 60 mc</b>	<b>1 mq / 15 mc</b>	<b>Non richiesti</b>
<b>Servizi Pubblici</b>	<b>1 mq / 20mc</b>	<b>1 mq / 10 mc</b>	<b>1 mq / 10 mc</b>	<b>Non richiesti</b>

\* per strutture sportive o spettacolo la maggior superficie tra quella indicata e 0,5 posti auto per posto a sedere  
N.B. altezza virtuale pari a ml. 3,00 per il calcolo del volume ai fini dell'applicazione della tabella.

- 1.bis Le superfici a parcheggio di relazione di uso pubblico indicate nella precedente tabella, sono comprensive delle superfici per parcheggi di relazione e/o di scambio pari a 2,5 mq per ab. teorico previste nei piani attuativi o nei planivolumetrici.
2. Nei casi di trasformazioni fisiche di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ricostruzione, ove siano finalizzate ad attivare utilizzazioni esclusivamente, o prevalentemente, per **abitazioni ordinarie**, le superfici a parcheggio di cui deve essere garantita la realizzazione a norma del comma 1 devono essere tutte coperte. Nei casi di trasformazioni fisiche di ristruttu-

zione edilizia, ove siano finalizzate ad attivare utilizzazioni esclusivamente, o prevalentemente, per **abitazioni ordinarie**, le superfici a parcheggio di cui deve essere garantita la realizzazione a norma del comma 1 devono essere coperte per almeno il 50 per cento.

3. Nell'ambito dell'**insediamento urbano storico** si applica la seguente tabella, per le utilizzazioni di seguito indicate e soltanto nei casi di unità immobiliari superiori a 120 mq. di superficie utile:

destinazioni	Parcheggi di pertinenza
Residenziale*	1 mq ogni 9 mc
Turistico-Ricettiva	1 mq ogni 9 mc
Direzionale	1 mq ogni 10 mc
Comm. Dettaglio	1 mq ogni 15 mc
Artigianale	1 mq ogni 15 mc
Servizi Pubblici**	1 mq ogni 20 mc

\* solo se si realizzano unità immobiliari aggiuntive o per superfici superiori a mq. 200 di superficie utile, da recuperarsi comunque entro il raggio di un chilometro.

\*\* solo nei casi di unità immobiliari superiori a 400 mq. di superficie utile.

N.B. altezza virtuale pari a ml. 3,00 per il calcolo del volume ai fini dell'applicazione della tabella.

4. Negli edifici esistenti ricadenti nel centro abitato è consentita la trasformazione dei locali interrati, seminterrati e piani terra a parcheggi e ad autorimesse nel rispetto delle normative di sicurezza.
5. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente sia di 22 metri quadrati. Ove dai calcoli applicativi delle disposizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.
6. Di norma, i posti auto devono avere lunghezza non inferiore a 4,5 metri lineari e larghezza non inferiore a 2,25 metri lineari, mentre la corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a 5 metri lineari.
7. Le superfici a parcheggio di pertinenza, coperte o scoperte, di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 3 si intendono, al ricorrere delle pertinenti fattispecie, inclusive delle superfici a parcheggio, coperte o scoperte, di cui deve essere comunque garantita la realizzazione a norma del comma 1.
8. L'utilizzazione delle superfici a parcheggio di pertinenza, coperte o scoperte, di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1, deve essere libera per chiunque acceda all'immobile da esse servito, e non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri. Gli aventi titolo sulle predette superfici possono disporre a propria cura misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi. Le suesposte disposizioni del presente comma non valgono per le superfici a parcheggio di pertinenza, coperte o scoperte, al servizio di abitazioni fino al limite massimo di due posti auto per alloggio, ed al servizio di unità immobiliari adibite ad altre utilizzazioni fino al limite massimo di 0,75 posti auto per addetto stabile, le quali possono essere riservate ai dimoranti negli alloggi od agli addetti, mediante sistemi meccanici di interdizione dell'accesso ad altri soggetti, o mediante custodia.
9. Le superfici a parcheggio di pertinenza, nonché le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1, devono essere direttamente contigui, fisicamente e funzionalmente, all'immobile servito, e comunque ad esso adiacenti e con esso agevolmente connesse tramite brevi percorsi pedonali, in ogni caso non superiori a 200 metri, anche forniti di sistemi meccanici quali elevatori e/o nastri trasportatori. Esse possono essere complanari agli elementi viari di accesso all'immobile servito, ovvero ubicate a quote diverse, mono o multipiano, in elevazione o nel sottosuolo. Nel secondo caso, ove constino di più di 30 posti auto, e siano al servizio di unità immobiliari adibite ad utilizzazioni indicate in calce al presente comma, devono essere munite di impianti di rimessaggio meccanico con



consegna del veicolo all'esterno, ovvero di impianti di sollevamento delle persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione.

**Commercio all'ingrosso; grandi strutture di vendita; centri commerciali al dettaglio; mense; esposizioni merceologiche; alberghi, hôtel, motel, pensioni e locande; residenze turistico-alberghiere; attività direzionali; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; centri di calcolo; strutture per l'istruzione; strutture culturali; strutture ricreative; strutture sanitarie; autostazioni; stazioni ferroviarie; attrezzature tecnologiche.**

10. Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
11. Le pavimentazioni delle superfici a parcheggio scoperte non devono essere realizzate, né rifatte, mediante tecniche e/o materiali comportanti la totale impermeabilizzazione del suolo, salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme. E' di norma ammesso l'uso, oltre che di materiali naturali, quali terra battuta e ghiaia, di masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso. Le medesime superfici a parcheggio scoperte, sempre salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme, devono essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso che della testata dei posti auto.
12. Gli spazi verdi di pertinenza, nonché gli spazi verdi ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1, devono essere adiacenti all'immobile servito, e comunque ad esso agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali.
13. Gli spazi verdi ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Essi concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi verdi ad uso pubblico e/o collettivo richiesta dalle vigenti disposizioni.
14. Gli spazi verdi di pertinenza devono essere sistemati, nel rispetto di ogni altra eventuale disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica, ad orto o a giardino. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed i progetti edilizi unitari prescritti dal presente strumento di pianificazione urbanistica possono disporre che su percorsi pedonali e piste ciclabili interessanti gli spazi verdi di pertinenza sia iscritta servitù di pubblico passaggio, da indicarsi con segnaletica inamovibile. Gli spazi verdi ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione a norma del comma 1 devono essere sistemati, nel rispetto di ogni altra eventuale disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica, a giardino.
15. Le superfici a parcheggio e gli spazi verdi di cui ai precedenti commi sono comunque realizzati a cura ed a spese degli attuatori delle trasformazioni in relazione alle quali tale realizzazione è richiesta. Le superfici a parcheggio e gli spazi verdi ad uso pubblico sono susseguentemente cedute gratuitamente in proprietà al Comune. Il Comune può vincolare i predetti attuatori delle trasformazioni, ed i loro aventi causa, ad assumere, alla stregua di idonee convenzioni, la gestione delle suddette superfici a parcheggio e dei suddetti spazi verdi ad uso pubblico, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva, che non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri diversi da quelli che il medesimo Comune eventualmente disponga per analoghi spazi da esso stesso direttamente gestiti, potendosi peraltro disporre misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi.

#### *Articolo 91. Dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo*

1. Le attrezzature per servizi pubblici e/o ad uso collettivo delle quali è assicurata, dal presente strumento di pianificazione urbanistica, una adeguata dotazione, mediante la diretta attribuzione ad unità di spazio delle relative destinazioni ovvero mediante la determinazione di direttive per

la definizione dei previsti strumenti urbanistici di specificazione, si articolano nelle seguenti categorie:

- A. strutture per l'istruzione**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90. e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - a. 1. **asili nido, scuole materne**;
  - a. 2. **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;
  - a. 3. **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;
- B. strutture sanitarie**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - b. 1. **ospedali, cliniche, case di cura**;
  - b. 2. **ospedali diurni**;
  - b. 3. **poliambulatori**;
- C. strutture per l'assistenza**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - c. 1. **uffici aperti al pubblico**, per attività di assistenza sociale;
  - c. 2. **ospizi e ricoveri**, rivolti a soggetti bisognosi di assistenza;
  - c. 3. **mense**, riservate a soggetti bisognosi di assistenza;
- D. strutture amministrative**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - d. 1. **attività direzionali** dell'amministrazione comunale;
  - d. 2. **erogazioni dirette di servizi**, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere, da parte dell'amministrazione comunale o di aziende speciali, istituzioni, società comunali, ovvero da parte di altre amministrazioni pubbliche per servizi di scala comunale o subcomunale;
- E. strutture culturali**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - e. 1. **musei**;
  - e. 2. **sedi espositive**;
  - e. 3. **biblioteche**;
  - e. 4. **archivi**;
- F. strutture associative**, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza, intese come spazi pubblici destinati allo svolgimento di attività di organizzazioni culturali, solidaristiche, politiche;
- G. strutture religiose**;
- H. strutture ricreative**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - h. 1. **teatri**;
  - h. 2. **cinematografi**;
  - h. 3. **locali di spettacolo**;
  - h. 4. **sale di ritrovo e da gioco**;
- I. strutture sportive**, pubbliche, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
  - i. 1 **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - i. 2. **impianti coperti per la pratica sportiva**;
  - i. 3. **impianti per lo spettacolo sportivo**;
- L. spazi vegetati**, dotati o meno di attrezzature, pubblici, comprensivi degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90:
  - l. 1. **parchi urbani e territoriali**;
  - l. 2. **giardini autonomi**;
  - l. 3. **aree attrezzate per il gioco ed il tempo libero**;

- M. attrezzature puntuali per la mobilità**, pubbliche e di scala comunale o subcomunale:
- m. 1. **parcheggi di relazione**, comprensivi di quelli di cui all'articolo 90;
  - m. 2. **parcheggi di scambio**;
  - m. 3. **autorimesse**;
  - m. 4. **autostazioni**;
- N. altre attrezzature**, pubbliche e di scala comunale o subcomunale, comprensive degli spazi per le dotazioni di cui all'articolo 90 e di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza:
- n 1. **mercati di quartiere**;
  - n 2. **attrezzature cimiteriali**;
  - n 3. **impianti per la raccolta, la depurazione e la distribuzione dell'acqua**;
  - n 4. **impianti di depurazione e smaltimento dei reflui**;
  - n 5. **impianti di produzione di energia elettrica, di altri tipi di forza motrice, di calore, di gas, delle telecomunicazioni**;
  - n 6. **impianti di smaltimento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti solidi urbani, speciali, tossici e nocivi**;
  - n 7. **attrezzature per la protezione civile**;
  - n 8. **attrezzature tecnologiche**, diverse da quelle precedentemente indicate.
2. Gli spazi per attrezzature di cui al comma 1, intesi, salvo che per quanto riguarda i parcheggi, come aree destinate al mantenimento od alla nuova realizzazione delle predette attrezzature, dei quali deve essere assicurata una dotazione rispondente alle vigenti disposizioni di legge, sono garantiti, dal presente strumento di pianificazione urbanistica, in relazione agli abitanti teorici insediabili a seguito delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili stabilite dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, almeno secondo i seguenti rapporti:
- attrezzature di cui alle lettere a1 ed a2 (strutture per l'istruzione obbligatoria, e cioè asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori): **4,5 metri quadrati** per abitante teorico;
  - attrezzature di cui alle lettere B, C, D, E, F, G, H ed N (strutture sanitarie, e cioè ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni; poliambulatori; strutture per l'assistenza, e cioè uffici aperti al pubblico, per attività di assistenza sociale, nonché ospizi e ricoveri e mense, riservate a soggetti bisognosi di assistenza; strutture amministrative, e cioè attività direzionali ed erogazioni dirette di servizi; strutture culturali, e cioè musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; strutture associative; strutture ricreative, e cioè teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; altre attrezzature, e cioè mercati di quartiere; attrezzature cimiteriali; impianti per la raccolta, la depurazione e la distribuzione dell'acqua; impianti di depurazione e smaltimento dei reflui; impianti di produzione di energia elettrica, di altri tipi di forza motrice, di calore, di gas, delle telecomunicazioni; impianti di smaltimento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti solidi urbani, speciali, tossici e nocivi; attrezzature per la protezione civile; attrezzature tecnologiche diverse): **2 metri quadrati** per abitante teorico;
  - attrezzature di cui alle lettere I ed L (strutture sportive, e cioè impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo; spazi vegetati, e cioè parchi urbani e territoriali; giardini autonomi; aree attrezzate per il gioco ed il tempo libero): **9 metri quadrati** per abitante teorico;
  - attrezzature di cui alle lettere m1 ed m2 (parcheggi di relazione; parcheggi di scambio): **2,5 metri quadrati** per abitante teorico.
3. Nella definizione localizzativa degli spazi per alcune delle attrezzature di cui al comma 1 è raccomandabile assicurare il rispetto delle disposizioni di cui alla Tabella 1, posta in calce al presente articolo, circa i raggi di influenza, indicati in metri lineari di percorso pedonale, e/o i tempi massimi di percorrenza, indicati in minuti necessari all'accesso utilizzando mezzi di trasporto pubblici, quando tale definizione non derivi da programmi organici della Amministrazione.

4. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio alle quali è attribuita la destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, è determinata, ovvero variata qualora puntualmente indicata dal presente strumento di pianificazione urbanistica, con deliberazione del Consiglio comunale, al ricorrere delle seguenti condizioni:
- a) si tratti di una delle specifiche destinazioni d'uso incluse fra quelle indicate in calce al presente comma;
  - b) venga rispettato quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo;
  - c) sia assicurato il rispetto di peculiari disposizioni eventualmente vigenti relativamente ai requisiti delle unità di spazio adibite a talune specifiche utilizzazioni.
- Strutture per l'istruzione;**  
**strutture sanitarie;**  
**strutture per l'assistenza;**  
**strutture amministrative, limitate a:**
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture culturali;**  
**strutture associative;**  
**strutture religiose;**  
**strutture ricreative.**  
**spazi sistemati a verde:**
- parchi urbani - giardini;
5. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio di cui al comma 4, appartenenti al demanio od al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra le destinazioni ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, può essere determinata o variata, ai sensi del medesimo comma 4, definendosi una destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario. A qualsiasi unità di spazio possono essere attribuite, ai sensi del comma 4, specifiche destinazioni d'uso che ne comportino l'acquisizione e/o l'utilizzazione da parte di uno dei soggetti pubblici sopra indicati, solamente nel rispetto delle eventualmente vigenti disposizioni relative agli specifici provvedimenti decisionali.
6. Le unità di spazio alle quali è attribuita una destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, ove non siano già appartenenti al demanio od al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisite in proprietà, ed in ogni caso dai medesimi utilizzate e/o gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
7. Le unità di spazio destinate ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, acquisite, anziché in proprietà, in locazione, od altrimenti in uso.
8. I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni delle unità di spazio, delle quali sia stata determinata una specifica destinazione ad una delle utilizzazioni indicate in calce al presente comma, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e/o la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:
- a) la durata della concessione di utilizzazione e/o gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;
  - b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
  - c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e/o delle attività di gestione;
  - d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;

- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

**Attrezzature tecnologiche:**

- **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;**
- **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;**
- **depurazione e smaltimento dei reflui;**
- **stoccaggio e/o trattamento dei rifiuti solidi;**
- **impianti per la distribuzione dell'energia;**

**spazi sistemati a verde:**

- **parchi urbani e territoriali;**
- **giardini;**

**strutture culturali;**

**strutture associative;**

**strutture ricreative;**

**attrezzature puntuali per la mobilità:**

- **parcheggi di scambio attrezzati scoperti.**

9. Ove il Comune non intenda procedere all'acquisizione delle unità di spazio destinate a **teatri**, o ad **impianti scoperti per la pratica sportiva**, o ad **impianti coperti per la pratica sportiva**, o ad **impianti per lo spettacolo sportivo**, o a **parcheggi di scambio attrezzati scoperti**, le medesime unità di spazio possono essere utilizzate e gestite, in conformità alla specifica destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al comma 8, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.
10. Ove i soggetti pubblici istituzionalmente competenti all'utilizzazione delle unità di spazio destinate a **strutture per l'istruzione** non intendano procedere all'acquisizione di quelle tra esse che siano già utilizzate, quali strutture per l'istruzione, da soggetti privati, possono convenire con tali soggetti che i medesimi ne proseguano l'utilizzazione, ed altresì che curino l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, mediante stipula di idonee convenzioni, aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al comma 8, nelle quali devono intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari delle unità di spazio interessate, qualora siano diversi dai soggetti utilizzatori.

*Tabella 1. Attrezzature: raggi d'influenza e tempi massimi di percorrenza*

ATTREZZATURE

RAGGI DI INFLUENZA  
TEMPI MASSIMI DI PERCORRENZA

STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE:

- asili nido:	250 m
- scuole materne	300 m
- scuole primarie	500 m / 15 min.
- scuole secondarie inferiori:	1.000 m / 30 min.
- scuole secondarie superiori,	45 min.
- scuole di formazione e di perfezionamento professionale	45 min.

STRUTTURE SANITARIE:

- ospedali, cliniche, case di cura:	30 min.
- ospedali diurni:	30 min.
- poliambulatori:	15 min.
STRUTTURE PER L'ASSISTENZA:	
- uffici aperti al pubblico, per attività di assistenza sociale:	1.000 m / 15 min.
STRUTTURE CULTURALI:	
- biblioteche:	1.000 m / 15 min.
STRUTTURE RELIGIOSE	1.000 m
STRUTTURE SPORTIVE:	
- impianti scoperti per la pratica sportiva	15 min.
- impianti coperti per la pratica sportiva	15 min.
- impianti per lo spettacolo sportivo	30 min.
AREE ATTREZZATE PER IL GIOCO ED IL TEMPO LIBERO:	
- area per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni	300 m
- area per il gioco dei bambini da 6 a 11 anni	500 m
- area per il gioco dei ragazzi da 11 a 14 anni	1.000 m
- aree a parco attrezzato e non attrezzato per la generalità degli utenti	15 min.

## *Articolo 92. Criteri per la monetizzazione*

1. Le superfici inferiori a mq. 100 da cedere al Comune per standard o parcheggi di relazione devono essere monetizzate, salvo che non sia possibile realizzare almeno n° 4 parcheggi direttamente accessibili da pubblica via.
2. Nel caso di interventi su lotti di superficie pari o inferiore a 3000 mq è possibile la monetizzazione per superfici di maggiore consistenza qualora sia oggettivamente dimostrabile una delle seguenti ipotesi:
  - l'impossibilità di accorpare dette aree ad altra area a standard;
  - non siano direttamente collegabili a viabilità pubblica o di pubblico transito;
  - siano inutilizzabili per finalità collettive.

## **Titolo 9. Disposizioni finali e transitorie**

### *Articolo 93. Prevalenza su altre disposizioni*

1. Nell'ambito di applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica le disposizioni dei vigenti regolamenti del Comune di Lamezia Terme sono derogate da ogni espressa contrastante prescrizione delle presenti norme.
2. Nell'ambito di cui al comma precedente le disposizioni ivi indicate, che siano definite attraverso parametri quantitativi, cioè attraverso predeterminate soluzioni metriche, sono altresì derogabili ogniquale volta sia richiesto dal rispetto di prescrizioni di cui ai Capi 4.1. e 4.2. delle presenti norme, e comunque sia necessario ai fini della conservazione degli elementi caratteristici, sotto i profili strutturale, costruttivo, dimensionale e formale, della categoria cui appartiene l'unità edilizia interessata, ovvero delle funzioni proprie della medesima unità edilizia, o delle sue parti, secondo l'originaria destinazione in considerazione della categoria di appartenenza.

### *Articolo 94. Distanze tra fabbricati e dalle strade*

1. Le trasformazioni non subordinate a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed effettuate nel rispetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, comprese quelle di ricostruzione e di nuova costruzione, in quanto interventi puntuali particolarmente disciplinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non sono tenuti, a norma dell'ultimo periodo del terzo comma dell'articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, al rispetto delle disposizioni relative alle distanze minime tra fabbricati e dalle strade di cui al predetto articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ma soltanto al rispetto delle disposizioni relative a tali distanze eventualmente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

### *Articolo 95. Attribuzione di unità di spazio e di altri elementi a specifiche categorie*

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed i progetti delle trasformazioni, possono, mediante i propri elaborati relativi allo stato di fatto, dimostrare che le unità di spazio interessate, disciplinate dai Capi 4.1. e 4.2, appartengono ad una delle categorie definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica diversa da quella alla quale sono state indicate appartenenti dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica.
2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed i progetti delle trasformazioni, possono, mediante i propri elaborati relativi allo stato di fatto, dimostrare che le unità di spazio interessate appartengono ad una delle categorie definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica e disciplinate dai Capi 4.1. e 4.2, pur non essendo state indicate appartenenti ad una di tali categorie dal medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica.
3. Specifici inventari, definiti a seguito di iniziativa comunale, possono individuare sia elementi vegetazionali di pregio che manufatti edilizi minori di interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed assoggettarli alle pertinenti disposizioni delle presenti norme, dettando altresì ogni ulteriore opportuna specificazione.
4. Le modifiche delle indicazioni di appartenenza delle unità di spazio alle categorie, le attribuzioni delle unità di spazio ad una categoria, le inventariazioni di elementi, ai sensi dei precedenti commi, sono in ogni caso approvate dal Consiglio comunale, ma non configurano comunque variante al presente strumento di pianificazione urbanistica.

### *Articolo 96. Attribuzione di unità di spazio ad una categoria in conseguenza di intervenute trasformazioni*

1. I provvedimenti abilitativi del Sindaco, relativi all'effettuazione di trasformazioni fisiche disciplinate dal precedente articolo 64, stabiliscono, tra l'altro, a quale delle categorie definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, a norma del Capo 4.1., appartenga l'unità di spazio risultante dalle abilitate trasformazioni. Alle unità di spazio risultanti dalle abilitate trasformazioni si applicano, successivamente, le prescrizioni di cui al Capo 4.1. relative alla categoria alla quale sono state stabilite appartenenti.

### *Articolo 97. Verifiche in corso d'opera*

1. Per tutta la durata dell'effettuazione delle trasformazioni fisiche sugli immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione è prescritta al direttore dei lavori la tenuta di un diario dei lavori, corredato da documentazione fotografica, consultabile da parte dei tecnici del Comune di Lamezia Terme addetti al controllo delle trasformazioni edilizie.
2. Qualora, nel corso delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui al comma 1, emergano elementi di interesse culturale precedentemente sconosciuti, e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dalle trasformazioni, il Sindaco può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di varianti ai progetti cui fanno riferimento i provvedimenti abilitativi delle trasformazioni, al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.
3. Ove si verifichino le circostanze di cui al comma 2, i titolari dei provvedimenti abilitativi possono proporre varianti ai progetti delle trasformazioni, e richiedere le conseguenti modifiche dei relativi provvedimenti abilitativi, sempre al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.
4. Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

### *Articolo 98. Obbligo di effettuare interventi*

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui ai Capi 4.1. e 4.2., nonché degli spazi scoperti, sia pertinenziali che autonomi, ricadenti entro il territorio urbano, e rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie di cui agli articoli 59, 60, 61, 68 e 69, rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, nelle predette unità edilizie, ai sensi dei Capi 4.1. e 4.2. delle presenti norme, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.
3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro



i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

#### *Articolo 99. Obbligo di adeguamento a specifiche disposizioni*

1. Le trasformazioni fisiche eccedenti quelle rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, effettuabili ai sensi delle presenti norme su edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stato oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili solamente ove la loro realizzazione garantisca l'adeguamento ad ogni vigente disposizione alla quale sia subordinato il riconoscimento della piena abitabilità, od usabilità, degli edifici interessati.

#### *Articolo 100. Subordinazione di particolari trasformazioni a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione*

1. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, se il volume degli edifici interessato dalle medesime trasformazioni supera i 30.000 metri cubi, sono ammissibili solamente ove le trasformazioni previste siano unitariamente disciplinate da uno strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, di iniziativa pubblica o privata.

#### *Articolo 101. Particolari modalità di assolvimento dell'obbligo di garantire le dotazioni di superfici a parcheggio e di spazi verdi*

1. Nei casi di ampliamento fino ad una superficie utile complessiva di 400 metri quadrati di strutture per il **commercio al dettaglio** esistenti nell'**insediamento urbano storico**, é ammesso che, in luogo delle dotazioni di superfici a parcheggio e di spazi verdi richieste dai commi 3 e 4 dell'articolo 90, con riferimento alla superficie interessata dall'ampliamento, ove non esistano spazi idonei contigui o adiacenti, possa essere corrisposta al Comune di Lamezia Terme, alla stregua di una convenzione da stipularsi con lo stesso, una somma pari a quella stimata necessaria per acquisire e sistemare come previsto superfici scoperte nella misura richiesta.
2. Nei casi di ampliamento fino ad una superficie utile complessiva superiore a 400 metri quadrati di strutture per il **commercio al dettaglio** esistenti nell'**insediamento urbano storico**, é ammesso che, in luogo del 50 per cento delle dotazioni di superfici a parcheggio e di spazi verdi richieste dai commi 3 e 4 dell'articolo 90, con riferimento alla superficie interessata dall'ampliamento, ove non esistano sufficienti spazi idonei contigui o adiacenti, possa essere corrisposta al Comune di Lamezia Terme, alla stregua di una convenzione da stipularsi con lo stesso, una somma pari a quella stimata necessaria per acquisire e sistemare come previsto superfici scoperte nella misura richiesta.

#### *Articolo 102. Sanzioni amministrative per trasformazioni difformi dalla disciplina*

1. Alle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla concessione, ed in contrasto con la disciplina

stabilita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, si applica il regime sanzionatorio amministrativo di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

2. Alle trasformazioni di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla concessione, ed in contrasto con la disciplina stabilita dal presente strumento di pianificazione, si applica il regime sanzionatorio amministrativo, di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n.47. Qualora le trasformazioni di cui al presente comma interessino unità edilizie di cui ai precedenti articoli 59, 60, 61, 68 e 69, vincolate dalle norme urbanistiche del presente strumento di pianificazione alla conservazione, al restauro, al ripristino degli aspetti e degli elementi caratterizzanti e comunque di pregio, si applica in ogni caso il regime sanzionatorio amministrativo, di cui al comma 3 del predetto articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n.47.
3. Alle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, eseguite in assenza di autorizzazione, ovvero in difformità rispetto all'autorizzazione, ed in contrasto con la disciplina stabilita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, si applica il regime sanzionatorio amministrativo di cui al comma 1 dell'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n.47. Qualora le trasformazioni di cui al presente comma interessino unità edilizie di cui ai precedenti articoli 59, 60, 61, 68 e 69, vincolate dalle norme urbanistiche del presente strumento di pianificazione alla conservazione, al restauro, al ripristino degli aspetti e degli elementi caratterizzanti e comunque di pregio, si applica in ogni caso il regime sanzionatorio amministrativo di cui al comma 3 del predetto articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n.47, dovendo in particolare essere comunque ordinata la restituzione in pristino.

#### *Articolo 103. Manufatti edilizi esistenti difformi dalla disciplina*

1. Gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, realizzati e/o trasformati, in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione, antecedentemente al 31 dicembre 1993, non sono soggetti, nei limiti della loro consistenza volumetrica e superficiaria, della loro altezza, della loro sagoma o della loro configurazione od articolazione interna, alle eventuali disposizioni ostantive alla loro realizzazione e/o trasformazione, stabilite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, qualora le stesse non discendano da disposizioni di livello sovramunicipale.
2. Gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, possono pertanto essere oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove ricorra ogni altra condizione da queste ultimo prevista. Dei medesimi edifici, ed altri manufatti edilizi, che siano stati oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove disposizioni di cui a precedenti articoli non dispongano diversamente, sono successivamente ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

#### *Articolo 104. Speciali contributi relativi a trasformazioni di manufatti edilizi difformi dalla disciplina*

1. Gli speciali contributi, previsti da disposizioni di cui a precedenti articoli in relazione a trasformazioni di edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione, sono determinati, e periodicamente aggiornati, mediante deliberazione dell'organo comunale competente, anche in termini differenziati in ragione dell'entità delle urbanizzazioni richieste e delle zone interessate, con riferimento ai costi accertati, nel periodo di tempo immediatamente antecedente, da acquisizione di immobili e di realizzazione di opere. La predetta deliberazione determina altresì le modalità di versamento dei suddetti speciali contributi e, nel rispetto di quanto dettato da specifiche disposizioni di cui a precedenti articoli, i

casi in cui debbano essere detratte dagli speciali contributi spese direttamente sostenute dai proprietari degli edifici interessati, o altri versamenti dagli stessi effettuati.

#### *Articolo 105. Modalità di applicazione delle misure di salvaguardia*

1. Dalla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica e fino alla data della sua entrata in vigore, ovvero alla data di scadenza del periodo massimo di applicazione delle misure di salvaguardia a norma delle vigenti disposizioni di legge, le trasformazioni, fisiche e funzionali, di immobili siti nell'ambito del Comune di Lamezia Terme, ammissibili e/o prescritte dagli strumenti di pianificazione urbanistica, generali od attuativi, vigenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, o che entrino in vigore nel periodo di tempo suindicato, sono assentibili solamente ove compatibili con le prescrizioni del presente strumento di pianificazione.

#### *Articolo 106.*

1. Il Comune di Lamezia Terme è impegnato ad elaborare, ai sensi del comma 5 dell'articolo 5 della legge 9 gennaio 1991, n.10, uno specifico piano relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia.

#### *Articolo 107.*

1. La zona indicata come CMA è destinata all'attuazione di un programma integrato per la realizzazione di alloggi per il personale pubblico addetto alla lotta alla criminalità, ai sensi dell'articolo 18 della legge 12 luglio 1991, n.203, in base alle deliberazioni del Consiglio comunale del 13 novembre 1995, n.80, e del 18 dicembre 1995, n.95 e 96. Ove l'attuazione di tale programma integrato non abbia luogo, come peraltro previsto dalla clausola risolutiva espressa nel relativo accordo di programma, la predetta zona si intende reintegrata nelle previsioni del presente strumento urbanistico di pianificazione con le destinazioni e gli indici di fabbricabilità desunti dal previgente Programma di Fabbricazione e negli stessi limiti planimetrici da esso stabiliti, specificamente indicati negli elaborati del presente strumento urbanistico di pianificazione in scala 1:2.000 da apposita linea tratteggiata.

#### *Articolo 108. Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni*

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente strumento di pianificazione urbanistica che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Calabria, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
- 1bis. In particolare, le prescrizioni dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica relativamente alle altezze degli edifici, alle distanze tra i fabbricati, alle distanze dai confini e dalle strade, sono soggette alle limitazioni derivanti dalla normativa antisismica vigente alla data di adozione del medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, o che entri in vigore successivamente a tale data.
2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente strumento di pianificazione urbanistica necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Catanzaro, della Regione Calabria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie

per riconferire agli elaborati del presente strumento di pianificazione urbanistica caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Lamezia Terme soggette a mero controllo preventivo di legittimità.

*Articolo 109. Adeguamento alla L. R. n° 19/2002- Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge Urbanistica della Calabria ed ai piani sovraordinati*

1. Sono immediatamente applicabili tutte le disposizioni cogenti della legge urbanistica della Calabria n° 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare gli artt. 49, 51, 52 e 57;
2. Sono immediatamente applicabili tutte le disposizioni cogenti della legge finanziaria regionale n. 8 del 02.03.2005, artt. 31 comma 7 e 32 comma 3.<sup>8</sup>
3. Sono altresì immediatamente cogenti le normative dei piani di settore sovraordinati, ed in particolare le norme del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria (P.A.I.).
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'adeguamento dell'elaborato denominato "Adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi ai criteri regionali sul commercio" approvato con delibera di C.C. n. 29 del 12.12.2001, nonché le misure agevolative a favore delle iniziative economiche di cui alla delibera di Giunta comunale n. 107 del 14.07.2005.

---

<sup>8</sup> Alla legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 31, e' aggiunto il seguente comma 7:

«7. I proprietari delle aree delimitate da strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale vigente hanno la facoltà di riunirsi in consorzio, ai sensi del precedente comma 5, e di elaborare, anche in mancanza degli strumenti attuativi di cui al comma 2, la proposta di Comparto Edificatorio»;

b) all'articolo 32 e' aggiunto il seguente comma 3:

«3. Gli strumenti di pianificazione negoziata hanno la valenza di piani di attuazione di iniziativa pubblica anche se proposti dai proprietari delle aree riuniti in Consorzio».



COMUNE DI LAMEZIA TERME  
PIANO REGOLATORE GENERALE

**Definizioni**  
**(Allegato alle Norme Tecniche)**

## DEFINIZIONI

### Ordine alfabetico

#### A

**Accesso carrabile:** ogni comunicazione carrabile tra un lotto, edificato od non edificato, ed un elemento di viabilità, od un altro spazio scoperto, comunque aperto al pubblico transito, esistente o previsto.

**Allineamento:** la linea su cui può svolgersi l'edificazione.

**Altezza di un edificio:** espressa alternativamente:

- a) come la misura della differenza tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio (cioè dei piani dei terreni sistemati ai piedi dei suoi fronti) e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana od a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40 per cento, ovvero alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40 per cento anche per una sola falda;
- b) con riferimento al numero dei piani, stabilendo convenzionalmente per essi un'altezza lorda media di metri 3, salvo ove diversamente specificato, e computando anche i sottotetti ed i seminter-rati, qualora definiti abitabili.

**Altezza lorda del piano:** la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore.

**Altezza netta del piano:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 2. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto.

**Ampliamento:** la realizzazione di volumi aggiuntivi che modificano i volumi di un manufatto edilizio esistente e ne integrano gli usi, sia che vengano realizzati in aderenza, mediante addizione orizzontale e/o verticale, sia che configurino manufatti edilizi a sé stanti, ma comunque costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e/o al servizio dell'esistente manufatto edilizio.

**Annessi rustici:** il complesso dei manufatti edilizi pertinenti al fondo rustico ed organicamente ordinati alla sua produttività ed a quella dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, ad esso collegata/e, quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) ricoveri per animali di allevamento;
- d) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;
- e) vasche per la produzione di concime di tipo *compost*, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;
- f) serre fisse o mobili per colture;
- g) peschiere ed altre attrezzature per la pesca e l'acquacoltura tradizionale ed integrata con l'attività agricola, cioè aventi nessi funzionali con lo specifico fondo rustico;
- h) ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata.

#### C

**Confine stradale:** il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

**Consolidamento:** il rafforzamento di elementi di un manufatto edilizio, al fine di garantirne la statica, mediante azioni quali pose in opera di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e simili.

## D

**Distanza tra i manufatti:** la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.

**Distanza dai confini:** la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini di proprietà.

**Distanza dalle strade:** la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti.

**Demolizione:** l'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

**Destinazioni d'Uso:** utilizzo o fine per il quale l'immobile viene edificato, modificato o impiegato. Le destinazioni d'uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:

- a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
- b) produttiva ( commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- c) industriale ( nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
- d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
- e) agricola.

### **raggruppamento a) residenziale:**

1. alloggi;
2. servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);
3. abitazioni specialistiche riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili);
4. abitazioni collettive per determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo:
  - conventi e simili;
  - collegi;
  - convitti;
  - studentati;
  - ospizi;
  - ricoveri;

### **raggruppamento a) turistico-ricettiva:**

attività ricettive, soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria:

- alberghi, hotel, motel;
- pensioni e locande;
- residenze turistico-alberghiere;
- ostelli;
- campeggi ed aree attrezzate per *roulotte e caravan*;
- villaggi turistici;

strutture ricreative, pubbliche e private:

- teatri;
- cinema e multisala;
- locali di spettacolo;
- sale di ritrovo e da gioco;
- locali da ballo;
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- impianti per lo spettacolo sportivo;



- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;

**raggruppamento a) direzionale:**

attività direzionali, funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private;

- a) erogazioni dirette di servizi;
- b) uffici aperti al pubblico;
- c) uffici giudiziari;
- d) uffici privati; \*
- e) studi professionali ; \*
- f) centri di calcolo; \*

*\*(ad esclusione delle zone "F" salvo esplicita pronuncia del Consiglio Comunale)*

**raggruppamento a) Sanitario:**

strutture sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private:

- ospedali, cliniche, case di cura;
- ospedali diurni ed altre strutture diurne;
- poliambulatori;

**raggruppamento b) commerciale:**

commercio all'ingrosso:

- esercizi commerciali all'ingrosso;
- centri commerciali all'ingrosso;
- mercati all'ingrosso;

commercio al dettaglio:

- esercizi commerciali le cui categorie dimensionali e tipologiche sono quelle previste dal Piano Commerciale
- servizi di pertinenza degli esercizi commerciali quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli stessi;
- depositi a cielo aperto;
- esposizioni merceologiche, fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato.
- piccoli esercizi di vicinato: fino a 250 mq di superficie complessiva.
- pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande:
  - a) bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
  - b) osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, rosticcerie, fast-food; mense;
  - c) servizi di pertinenza dei pubblici esercizi quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dei pubblici esercizi;

**raggruppamento b) artigianale:**

manifatture di produzione o lavorazione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzino), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili):

artigianato di servizio:

- attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli;
- attività di servizio in genere
- piccolo artigianato di servizio alla residenza: quali ad esempio barbieri, parrucchieri, calzolai, lavanderie, riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici, le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili, etc;

**raggruppamento d) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale:**

strutture per l'istruzione, pubbliche e private:

- a) asili nido, scuole materne;
- b) scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- c) scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- d) università;

strutture culturali pubbliche e private, strutture associative;

centri congressuali;

centri di ricerca;

musei, sedi espositive;

biblioteche, archivi;

strutture religiose;

caserme, attrezzature militari, sedi carcerarie ed assimilabili;

autorimesse pubbliche e/o private per uso pubblico;

autostazioni, scali, stazioni, aeroporti;

discariche pubbliche, canili;

parchi urbani e territoriali;

cimiteri;

**raggruppamento e) agricola:**

caccia,

pesca,

coltivazione del suolo;

attività selvicolturali;

attività di pascolo;

zootecnia;

itticoltura;

orticoltura;

agriturismo, esclusivamente negli edifici aziendali esistenti;

abitazioni rurali: abitazioni per le necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, ittiche.

annessi rustici.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche senza realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001. [quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione e rapportata alla differenza tra la nuova destinazione e quella già in atto]. Per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/67, n°765, il mutamento di destinazione è soggetto a denuncia inizio attività (DIA) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale ed al contributo di costruzione.

**E**

**Edificio:** qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da elementi di viabilità o da altri spazi scoperti, ovvero diviso da altri manufatti edilizi, anche nei casi di costruzioni in aderenza, mediante elementi verticali (di norma murature) che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta alla copertura, e che disponga di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti, nonché, ove multipiano, di almeno un elemento di collegamento verticale autonomo.

**F**

**Fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola appartenenti ad un unico complesso aziendale agricolo, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchi-

ne, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale, ovvero di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero di un piano equipollente previsto dalle leggi.

## I

**Indice di fabbricabilità fondiaria:** il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.

**Indice di fabbricabilità territoriale:** il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq od in mc/ha.

**Indice di utilizzazione fondiaria:** il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.

**Indice di utilizzazione territoriale:** il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.

**Indice fondiario di copertura:** il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

**Indice territoriale di copertura:** il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

**Indici urbanistici fondiari:** l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, l'indice fondiario di copertura.

**Indici urbanistici territoriali:** l'indice di utilizzazione territoriale, l'indice di fabbricabilità territoriale, l'indice territoriale di copertura.

**Intervento:** ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

**Isolato:** qualsiasi porzione di territorio urbano, variamente edificata, o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistenti o previsti.

## M

**Manufatto edilizio:** qualsiasi immobile risultante da attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, ed in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

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

**Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

## N

**Nuova costruzione (o nuova edificazione):** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

## O

**Ordinaria utilizzazione del suolo a fini culturali:** ogni azione inerente la coltivazione di essenze vegetali non comportante modifiche della loro distribuzione, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprendente abbattimenti, espianti, impianti e spostamenti di esemplari di speci arboree od arbustive, specificamente disciplinati dagli strumenti di pianificazione.

## P

**Parcheggio di pertinenza:** la superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio, o ad un'unità immobiliare, destinata al ricovero od alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

**Parcheggio di relazione:** la superficie, di norma scoperta, adiacente o comunque prossima ad un edificio, o ad un'unità immobiliare, destinata prioritariamente alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai fruitori dell'immobile servito, e comunque ad uso pubblico.

**Parcheggio di scambio:** la superficie, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli degli utenti dei sistemi di trasporto collettivo, adiacente o comunque prossima ad una fermata dei vettori di tali sistemi di trasporto.

**Piano ammezzato (od ammezzato, o mezzanino):** il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.

**Piano di un edificio:** lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

**Piano fuoriterra:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

**Piano interrato:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

**Piano interrato (o piano seminterrato) abitabile:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.

**Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

**Piano seminterrato:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

**Piano sottotetto (o sottotetto):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.

**Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza media inferiore a metri 1,50.

**Piano terra (o primo piano fuori terra):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

**Piano di Specificazione:** si intende ogni strumento urbanistico attuativo di dettaglio o particolareggiato, comunque denominato, di attuazione dello strumento urbanistico generale.

## R

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

**Ricostruzione/riedificazione:** la realizzazione di un manufatto edilizio, o di sue parti, precedentemente demoliti, mediante intervento senza soluzione di continuità con la demolizione, ovvero la realizzazione di un manufatto edilizio, anche su suolo reso libero, o di parti di un manufatto edilizio, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli e/o demolizioni più o meno remote.

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

**Ristrutturazione urbanistica:** gli 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.

## S

**Superficie accessoria:** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:

1. balconi, terrazze, logge e simili; le logge coperte ed aperte su di un solo lato sono considerate superficie accessoria solamente se la loro superficie è pari od inferiore a 6 metri quadrati e la loro profondità è pari od inferiore a metri 2,5;
2. porticati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale;
3. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;

4. vano scala (rampe più pianerottoli) e vano ascensore; di tali vani è considerata la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso; tale superficie non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile, ove la scala o l'ascensore non siano racchiusi in un vano autonomo, ma si trovino nell'ambito di spazi molto più ampi ed articolati le cui superfici costituiscano superficie utile, come nei casi di scale monumentali, di scale o ascensori a giorno su spazi di rappresentanza o di ritrovo, di scale d'accesso alle gradinate di impianti sportivi scoperti, e simili;
5. sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori;
6. piani interrati o seminterrati, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori;
7. spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
8. magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa.

**Superficie coperta:** l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 1,50 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili). Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili) la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.

**Superficie di vendita:** la superficie, degli spazi edificati utilizzati per commercio al dettaglio, adibita alle sole operazioni di vendita, sia destinata all'accesso, alla deambulazione ed alla sosta del pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi, scaffalature e simili; essa non comprende la superficie, dei predetti spazi, adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**Superficie edilizia totale:** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria. Non sono considerate facenti parte della superficie edilizia totale esistente le superfici risultanti da trasformazioni fisiche effettuate in violazione delle norme vigenti all'atto della loro effettuazione e che non siano state oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Non sono parimenti considerate facenti parte della superficie edilizia totale esistente le superfici costituenti superfetazioni, come tali definite ai sensi delle norme vigenti, o facenti parte di tali superfetazioni. Per i manufatti edilizi coperti, parzialmente o totalmente demoliti in epoca remota, ovvero da calamità naturali o da altri eventi eccezionali, sono considerate superficie edilizia totale, nonché superfici utili e superfici accessorie ove sia possibile distinguerle, quelle risultanti dal provvedimento abilitativo in base al quale il manufatto edilizio è stato realizzato e/o trasformato, ovvero, in legittima mancanza di tale provvedimento, quelle risultanti da documentazione catastale, da altra documentazione ufficiale, o, in legittima assenza anche di tali documentazioni, quelle ricostruibili sulla base dello stato di fatto.

**Superficie edilizia totale lorda:** la superficie edilizia totale misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e comprensiva della superficie utile e della superficie accessoria.

**Superficie fondiaria:** la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie territoriale:** la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al netto di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato.

**Superficie utile:** la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si svolgono le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa si computa detraendo dalla superficie edilizia totale la superficie accessoria.

## T

**Trasformazione fisica:** qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

**Trasformazione funzionale:** qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

## U

**Unità di spazio:** le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie ed unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse (quali le corti, i giardini, e simili) ed unità di spazio scoperto non concluse (quali i tratti della rete viaria, gli elementi dei sistemi naturali, e simili).

**Unità immobiliare:** la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

**Utilizzazione in atto di un immobile:**

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima del momento considerato;
- in assenza della predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

**Utilizzazioni delle unità di spazio** (per le utilizzazioni di seguito non considerate, o non espressamente considerate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione):

1. **caccia**, intesa come uccisione o cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;
2. **pesca**, intesa come cattura e/o uccisione di esemplari faunistici acquatici;
3. **ordinaria coltivazione del suolo**, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree od arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;
4. **attività selvicolturali**, comprensive della raccolta dei prodotti secondari;
5. **attività di pascolo**;
6. **zootecnia**, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, e distinta in:
  - 6.1. **zootecnia di carattere familiare**, nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:

- a) 10 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 16 capi;
  - b) 5 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di suini, con un massimo di 50 capi;
  - c) 2 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 50 capi;
  - d) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 100 capi;
  - e) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli, con un massimo di 200 capi;
- 6.2. **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale**, nella quale non si superano in ogni caso i 35 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:
- a) 25 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 60 capi;
  - b) 8 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di suini, con un massimo di 150 capi;
  - c) 6 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 250 capi;
  - d) 4 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 2000 capi;
  - e) 3 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli; con un massimo di 2500 capi;
- 6.3. **zootecnia di carattere industriale**, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente punto 6.1.;

TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME			
BESTIAME		PESO MEDIO	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80 Kg	1,2
	scrofa	180 Kg	3,0
	verro	200 Kg	3,0
	magrone	30 Kg	0,6
	lattonzolo	14 Kg	0,3
BOVINI	capo adulto	500 Kg	2,0
	vitellone o manza	300 Kg	10,0
	vitello o manzetta	100 Kg	5,0
EQUINI	fattrice o stallone	700 Kg	10,0
	puledro da ingrasso	200 Kg	10,0
OVINI	pecora o capra	50 Kg	1,2
	agnellone	18 Kg	1,0
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5 Kg	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8 Kg	0,3
AVICOLI	gallina ovaioia	2 Kg	0,3
	pollo da ingrasso	1 Kg	0,3

N.B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

7. **itticoltura**, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche acquatiche, e distinta in:
- 7.1. **itticoltura estensiva**, praticata in invasi non realizzati allo specifico scopo, ed utilizzando la catena alimentare naturale;
  - 7.2. **itticoltura intensiva**, praticata in invasi realizzati allo specifico scopo, ed utilizzando apporti estranei alla catena alimentare naturale e/o tecniche artificiali di selezione e moltiplicazione delle speci e degli esemplari;
  - 7.3. **itticoltura integrata**, praticata, in contiguità fisica ed in connessione funzionale, mediante il supporto fornito da elementi tipici dell'itticoltura intensiva ad un'attività itticola estensiva largamente predominante;



8. **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura**, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche ed ittiche, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:
  - 8.1. **attività connesse con l'agricoltura e/o l'itticoltura aziendali od interaziendali**, intendendosi quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione dei prodotti della medesima azienda, o delle medesime aziende;
  - 8.2. **attività produttive agro-industriali**, intendendosi quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicate ad esempio mediante *silos*, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;
9. **attività estrattive**, intendendosi per tali tutte le attività volte allo scavo e/o all'estrazione ed all'asporto di minerali, distinte in:
  - 9.1. **attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi**;
  - 9.2. **attività estrattive di altri minerali**, compresi i materiali litoidi, ed esclusa l'acqua salvo che per scopi termali e/o di commercializzazione in contenitori per l'asporto;
10. **raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua**, distinta in:
  - 10.1. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile**;
  - 10.2. **captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile**;
11. **orticoltura**; per essa intendendosi la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, al di fuori delle zone adibite all'attività agricola;
12. **giardinaggio**; per esso intendendosi la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi; esso si riferisce a:
  - 12.1. **giardini di pertinenza di unità edilizie**;
  - 12.2. **giardini autonomi**;
  - 12.3. **parchi urbani e territoriali**;
13. **abitazioni ordinarie**; per esse si intendono, oltre a:
  - 13.1. **alloggi**  
anche:
  - 13.2. **servizi di pertinenza agli alloggi** (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);
14. **abitazioni rurali**; per esse si intendono le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche, ittiche, nonché dei loro nuclei familiari, ed articolate in
  - 14.1. **alloggi**;
  - 14.2. **servizi di pertinenza agli alloggi**;
15. **abitazioni specialistiche**; per esse si intendono le abitazioni che, per essere riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi, e cioè, oltre a:
  - 15.1. **alloggi**;
  - 15.2. **spazi comuni**;
  - 15.3. **servizi di pertinenza agli alloggi**;
  - 15.4. **ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi**;
16. **abitazioni collettive**; per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e

pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:

- 16.1. **conventi e simili;**
- 16.2. **collegi;**
- 16.3. **convitti;**
- 16.4. **studentati;**
- 16.5. **ospizi;**
- 16.6. **ricoveri;**
- 16.7. **caserme;**
- 16.8. **sedi carcerarie ed assimilabili;**
17. **manifatture;** per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:
  - 17.1. **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni** (lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;
  - 17.2. **artigianato ed industria di produzione di beni vari**, diversi da quelli di cui al numero precedente;
  - 17.3. **artigianato di servizio**, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui al due numero successivo;
  - 17.4. **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma**; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;
18. **commercio all'ingrosso**; per esso si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione

delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

- 18.1. **esercizi commerciali all'ingrosso**, intesi come esercizi singoli e non integrati;
- 18.2. **centri commerciali all'ingrosso**, intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;
- 18.3. **mercati all'ingrosso**, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;
19. **commercio al dettaglio**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:
  - 19.1. **esercizi commerciali al dettaglio**, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita;
  - 19.2. **servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio**, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali al dettaglio di cui al numero precedente;
  - 19.3. **grandi strutture di vendita**, comprensive delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti, ed articolate in:
    - 19.3.1. **grandi supermercati alimentari** (con superficie di vendita compresa tra i 800 ed i 1.500 metri quadrati); **esercizi despecializzati integrati alimentari e non alimentari** (con superficie di vendita compresa tra i 1.500 ed i 2.500 metri quadrati); **ipermercati** (con superficie di vendita superiore ai 2.500 metri quadrati); **grandi esercizi specializzati alimentari** (con superficie di vendita superiore agli 800 metri quadrati);
    - 19.3.2. **medi supermercati alimentari** (con superficie di vendita compresa tra i 400 e gli 800 metri quadrati); **grandi magazzini e magazzini multireparto** (con superficie di vendita superiore agli 800 metri quadrati);
    - 19.3.3. **grandi esercizi specializzati dell'abbigliamento e delle calzature** (con superficie di vendita superiore ai 400 metri quadrati); **grandi esercizi specializzati di altri settori** (con superficie di vendita superiore ai 400 metri quadrati);
  - 19.4. **centri commerciali al dettaglio**, intesi come i complessi di almeno dieci esercizi commerciali al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e nell'ambito dei quali almeno il 40 per cento della superficie complessiva di vendita sia destinata ad esercizi commerciali al dettaglio tradizionali e specializzati; tali complessi comprendono altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili, ed articolati in:
    - 19.4.1. **centri commerciali regionali**, (con superficie di vendita superiore ai 15.000 metri quadrati);
    - 19.4.2. **centri commerciali infraregionali superiori**, (con superficie di vendita da 8.000 a 15.000 metri quadrati);
    - 19.4.3. **centri commerciali infraregionali inferiori**, (con superficie di vendita da 3.000 a 8.000 metri quadrati);
    - 19.4.4. **centri commerciali di vicinato**, (con superficie di vendita inferiore a 3.000 metri quadrati);
  - 19.5. **commercio al dettaglio di carburanti** per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza

- e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- 19.6. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:
- 19.6.1. **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
  - 19.6.2. **osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie;**
  - 19.6.3. **tavole calde, rosticcerie, fast-food;**
  - 19.6.4. **mense** costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;
  - 19.6.7. **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi**, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dei pubblici esercizi;
- 19.7. **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;
- 19.8. **magazzini**, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;
- 19.9. **depositi a cielo aperto**, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
- 19.10. **esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
20. **attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:
- 20.1. **alberghi, hôtel, motel;**
  - 20.2. **pensioni e locande;**
  - 20.3. **residenze turistico-alberghiere;**
  - 20.4. **ostelli;**
  - 20.5. **campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan;**
  - 20.6. **villaggi turistici;**
  - 20.7. **agriturismo;**
21. **attività direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;
22. **erogazioni dirette di servizi**, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:
- 22.1. **uffici aperti al pubblico**, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;
  - 22.2. **uffici giudiziari;**

- 22.3. **uffici privati**, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;
- 22.4. **studi professionali** (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);
- 22.5. **centri di calcolo**, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;
- 23. **strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
  - 23.1. **asili nido, scuole materne**;
  - 23.2. **scuole primarie, scuole secondarie inferiori**;
  - 23.3. **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale**;
  - 23.4. **università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;
- 24. **strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
  - 24.1. **centri di ricerca**, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
  - 24.2. **musei**, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
  - 24.3. **sedi espositive**, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
  - 24.4. **biblioteche**, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
  - 24.5. **archivi**, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
  - 24.6. **centri congressuali polivalenti**;
- 25. **strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;
- 26. **strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
  - 26.1. **teatri**;
  - 26.2. **cinematografi**;
  - 26.3. **locali di spettacolo**, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;
  - 26.4. **sale di ritrovo e da gioco**;
  - 26.5. **locali da ballo**;
  - 26.6. **impianti scoperti per la pratica sportiva**;
  - 26.7. **impianti coperti per la pratica sportiva**, quali palestre, piscine e simili;
  - 26.8. **impianti per lo spettacolo sportivo**, quali stadi, *palasport* e simili;
  - 26.9. **impianti per attività ricreative ed espositive temporanee**;
- 27. **strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

28. **strutture sanitarie ed assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 28.1. **ospedali, cliniche, case di cura**;
  - 28.2. **ospedali diurni ed altre strutture diurne**;
  - 28.3. **poliambulatori**;
29. **attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;
30. **attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;
31. **mobilità pedonale**, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione e/o a propulsione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 31.1. **percorsi pedonali**;
  - 31.2. **percorsi ciclabili**;
32. **mobilità equestre**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante cavalli;
33. **mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 33.1. **percorsi carrabili**;
  - 33.2. **spazi di sosta**;
  - 33.3. **parcheggi attrezzati scoperti di relazione**, in superficie ad un solo livello, ma comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
  - 33.4. **parcheggi attrezzati scoperti di scambio**, in superficie ad un solo livello, ma comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
  - 33.5. **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
  - 33.6. **autostazioni**;
34. **mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 34.1. **percorsi ferroviari**;
  - 34.2. **scali**;
  - 34.3. **stazioni**;
  - 34.4. **altre attrezzature ferroviarie**, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili;
35. **mobilità aerea**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante aeromobili; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
- 35.1. **aeroporti**;
  - 35.2. **altre attrezzature aeroportuali**;
36. **attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.
- 37.

## V

**Volume di un edificio:** la somma dei prodotti delle superfici edilizie totali lorde dei piani fuori terra di un edificio, delimitate dal perimetro esterno dei piani medesimi, per le rispettive altezze lorde, ad eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta o media.

Dal computo dei volume sono esclusi:

- a) 1) le gallerie private ad uso pubblico, in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico e le gallerie pubbliche;
- b) 2) le logge coperte, aperte su almeno due lati e per una superficie inferiore a mq 12;
- c) 3) i piani sottotetto non abitabili con copertura a falde inclinate, senza variazioni di pendenza, purché con altezza all'intradosso del colmo fino a 2,50 m e dalla linea di gronda a quota 0,00 dell'extradosso dell'ultimo solaio;
- d) 4) i piani seminterrati non abitabili;
- e) 5) i volumi tecnici strettamente necessari, e comunque mai superiori al 25% del volume assentito, a contenere l'accesso agli ascensori, i vani scala, i serbatoi, i vasi d'espansione, le canne fumarie, gl'impianti di ventilazione e le centrali termiche, i porticati, le soffitte, i locali sottotetto nonché i piani pilotis con altezza inferiore o uguale a 2,50 m;

In applicazione della Legge 122/89 c.d. Tognoli, i piani terreno porticati (pilotis), esistenti alla data del 28.11.2005 possono essere trasformati in box per autovetture con vincolo pertinenziale all'abitazione corrispondente e non costituiscono aumento di volumetria, parimenti ai box edificati al piano terreno su aree adiacenti di pertinenza dell'abitazione.

## SOMMARIO

<b>Titolo 0. Disposizioni generali.....</b>	<b>1</b>
Articolo 1. Finalità.....	1
Articolo 2. Elaborati costitutivi.....	1
Articolo 3. Efficacie.....	2
<b>Titolo 1. Limitazioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio.....</b>	<b>4</b>
Articolo 4. Disposizioni applicative.....	4
Articolo 5. Aree soggette a rischio potenziale di esondazione con elevata esondabilità.....	4
Articolo 6. Aree soggette a rischio potenziale di esondazione con media esondabilità.....	4
<b>Titolo 2. Disposizioni relative al territorio non urbano.....</b>	<b>6</b>
<i>Capo 2.1. Componenti della morfologia di origine naturale.....</i>	<i>6</i>
Sezione 2.1.1. Fasce litoranee.....	6
Articolo 7. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	6
Articolo 8. Elementi viari di accesso.....	7
Articolo 9. Servizi di supporto alla balneazione.....	8
Articolo 10. Struttura portuale per la nautica diportistica.....	8
Articolo 11. Progettazione unitaria.....	9
Articolo 12. Invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua.....	10
Articolo 13. Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.....	11
Sezione 2.1.3. Il sistema vegetazionale.....	13
Articolo 14. Aree boscate.....	14
Articolo 15. Elementi vegetazionali di pregio.....	15
Sezione 2.1.4. Il parco naturalistico-produttivo.....	15
Articolo 16. Disposizioni applicative.....	15
Articolo 17. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	15
Articolo 18. Utilizzazioni compatibili.....	16
<i>Capo 2.2. Aree di interesse archeologico.....</i>	<i>17</i>
Articolo 19. Aree di concentrazione di materiali archeologici.....	17
Articolo 20. Aree a rischio archeologico.....	17
<i>Capo 2.3. E - Zone agricole.....</i>	<i>17</i>
Articolo 21. Trasformazioni fisiche ammissibili nelle zone agricole.....	17
Articolo 22. Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo.....	18
Articolo 23. Nuova edificazione di annessi rustici.....	21
Articolo 24. Trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti.....	22
Articolo 25. Trasformazioni eccezionalmente effettuabili nelle zone agricole.....	23
Articolo 26. Utilizzazioni compatibili nelle zone agricole .....	24
<i>Capo 2.4. Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali.....</i>	<i>25</i>
Articolo 27. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	25
Articolo 28. Disposizioni particolari.....	27
Articolo 29. Utilizzazioni compatibili.....	28
<i>Capo 2.5. Nuclei abitati esterni al territorio urbano.....</i>	<i>29</i>
Articolo 30. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	29
Articolo 31. Utilizzazioni compatibili.....	30



Articolo 32. Lotti edificabili di completamento ricadenti nei nuclei abitati esterni al territorio urbano .....	30
<b>Titolo 3. Disposizioni relative al territorio urbano.....</b>	<b>33</b>
<i>Capo 3.0. Caratteristiche.....</i>	<i>33</i>
Articolo 33. Individuazione ed articolazioni del territorio urbano.....	33
<i>Capo 3.1. Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa.....</i>	<i>34</i>
Sezione 3.1.0. A - Gli insediamenti urbani storici .....	34
Articolo 34. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	34
Sezione 3.1.1. B1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata .....	34
Articolo 35. Interventi in aree urbane di completamento ad iniziativa privata.....	34
Sezione 3.1.2. B2 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere non suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata .....	36
Articolo 36. Interventi in aree urbane non suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata .....	36
Sezione 3.1.3. B3 - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da ristrutturare ..	37
Articolo 37. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	37
Articolo 38. Utilizzazioni compatibili.....	38
Sezione 3.1.4. BR - Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare .	38
Articolo 39. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	38
Articolo 40. Utilizzazioni compatibili.....	42
Sezione 3.1.5. C1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto, per iniziativa pubblica.....	43
Articolo 41. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	43
Articolo 42. Utilizzazioni compatibili.....	44
Sezione 3.1.6. C2 - Aree urbane da realizzare mediante piano attuativo d'iniziativa privata ...	45
Articolo 43. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	45
Articolo 44. Utilizzazioni compatibili.....	50
<i>Capo 3.2. Aree urbane specialistiche.....</i>	<i>50</i>
Sezione 3.2.1. D1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica da ristrutturare.	50
Articolo 45. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	50
Articolo 46. Utilizzazioni compatibili.....	52
Sezione 3.2.2. D2 - Aree urbane specialistiche suscettibili di ristrutturazione.....	53
Articolo 47. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	53
Articolo 48. Utilizzazioni compatibili.....	56
Sezione 3.2.3. DM - Area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto.....	57
Articolo 49. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	57
Articolo 50. Utilizzazioni compatibili.....	59
Sezione 3.2.4. F1 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di naturalità da realizzare mediante nuovo impianto; sottozone FP e FV .....	60
Articolo 51. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	60
Articolo 52. Utilizzazioni compatibili.....	61
Sezione 3.2.5. F2 - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto.....	62
Articolo 53. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	62
Articolo 54. Utilizzazioni compatibili.....	63

Sezione 3.2.6. FT - Aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate suscettibili di ristrutturazione .....	64
Articolo 55. Trasformazioni fisiche ammissibili.....	64
Articolo 56. Utilizzazioni compatibili.....	68
Articolo 57. ....	69
<i>Capo 4.1. Unità di spazio componenti gli insediamenti urbani storici.....</i>	<i>70</i>
Articolo 58. Disposizioni applicative.....	70
Articolo 59. Unità edilizie di complessivo e rilevante pregio storico-architettonico.....	70
Articolo 60. Unità edilizie di base residenziali "a corte".....	72
Articolo 61. Unità edilizie di base residenziali "a morfologia lineare".....	74
Articolo 62. Unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di complessivo pregio storico-architettonico.....	77
Articolo 63. Unità edilizie appartenenti ai Centri Storici con tipologie singolari, di pregio storico-architettonico limitato a singoli aspetti.....	78
4. Articolo 64. Unità edilizie eterogenee .....	79
Articolo 65. Prescrizioni comuni alle unità edilizie.....	80
Articolo 66. Unità di spazio scoperto concluso.....	83
<i>Capo 4.2. Unità di spazio ubicate in altre parti del territorio.....</i>	<i>85</i>
Articolo 67. Disposizioni applicative.....	85
Articolo 68. Unità edilizie di complessivo pregio storico-architettonico.....	85
Articolo 69. Unità edilizie di pregio architettonico limitato a singoli aspetti.....	87
Articolo 70. Prescrizioni comuni alle unità edilizie.....	87
<b>Titolo 5. Disposizioni relative.....</b>	<b>88</b>
<b>alle infrastrutture viarie.....</b>	<b>88</b>
Articolo 71. Disposizioni applicative.....	88
Articolo 72. Ferrovie.....	89
Articolo 73. Autostrade.....	89
Articolo 74. Altri elementi viari carrabili.....	89
Articolo 75. Piazze e piazzali.....	90
Articolo 76. Parcheggi.....	91
Articolo 77. Piste ciclabili e/o pedonali.....	91
Articolo 78. Intersezioni.....	93
Articolo 79. Elementi di arredo e pubblicitari nelle infrastrutture viarie.....	93
<b>Titolo 6. Limitazioni derivanti da atti .....</b>	<b>94</b>
<b>legislativi e/o amministrativi.....</b>	<b>94</b>
Articolo 80. Disposizioni applicative.....	94
Articolo 81. Fasce di rispetto delle strade ferrate e degli impianti ferroviari.....	94
Articolo 82. Fasce di rispetto stradale.....	95
Articolo 83. Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereo civile .....	96
Articolo 84. Ambiti di rispetto dei cimiteri .....	97
Articolo 85. Distanze dagli elettrodotti.....	97
Articolo 86. Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose.....	98
Articolo 87. Ambiti di rispetto delle strutture termali.....	98
<b>Titolo 7. Disposizioni relative agli ambiti .....</b>	<b>99</b>

<b>di progettazione unitaria.....</b>	<b>99</b>
Articolo 88. Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione vigenti.....	99
Articolo 89. Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione da formare.....	99
<b>Titolo 8. Disposizioni integrative.....</b>	<b>101</b>
Articolo 90. Dotazioni di parcheggi e di spazi verdi correlate alle trasformazioni fisiche e funzionali relative ad edifici e ad unità immobiliari.....	101
Articolo 91. Dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.....	103
Tabella 1. Attrezzature: raggi d'influenza e tempi massimi di percorrenza.....	107
Articolo 92. Criteri per la monetizzazione .....	108
<b>Titolo 9. Disposizioni finali e transitorie.....</b>	<b>109</b>
Articolo 93. Prevalenza su altre disposizioni.....	109
Articolo 94. Distanze tra fabbricati e dalle strade.....	109
Articolo 95. Attribuzione di unità di spazio e di altri elementi a specifiche categorie.....	109
Articolo 96. Attribuzione di unità di spazio ad una categoria in conseguenza di intervenute trasformazioni.....	110
Articolo 97. Verifiche in corso d'opera.....	110
Articolo 98. Obbligo di effettuare interventi.....	110
Articolo 99. Obbligo di adeguamento a specifiche disposizioni.....	111
Articolo 100. Subordinazione di particolari trasformazioni a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione.....	111
Articolo 101. Particolari modalità di assolvimento dell'obbligo di garantire le dotazioni di superfici a parcheggio e di spazi verdi.....	111
Articolo 102. Sanzioni amministrative per trasformazioni difformi dalla disciplina.....	111
Articolo 103. Manufatti edilizi esistenti difformi dalla disciplina.....	112
Articolo 104. Speciali contributi relativi a trasformazioni di manufatti edilizi difformi dalla disciplina.....	112
Articolo 105. Modalità di applicazione delle misure di salvaguardia.....	113
Articolo 106.....	113
Articolo 107 .....	113
Articolo 108. Rinvio ed adeguamenti ad altre disposizioni .....	113
Articolo 109. Adeguamento alla L. R. n° 19/2002- Norme per la tutela, governo ed uso del territorio- Legge Urbanistica della Calabria ed ai piani sovraordinati.....	114
<b>Definizioni.....</b>	<b>116</b>
<b>(Allegato alle Norme Tecniche).....</b>	<b>116</b>
<b>DEFINIZIONI.....</b>	<b>117</b>
<b>Ordine alfabetico.....</b>	<b>117</b>