



**Comune
di
REGGIO CALABRIA**

*Assessorato
alla
Pianificazione Territoriale*

**NORME TECNICHE
DI
ATTUAZIONE**

INDICE SOMMARIO

[Art. 0](#) - Abbreviazioni usate nel testo

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

[Art. 1](#) - Caratteristiche e finalità delle norme di attuazione

[Art. 2](#) - Contenuto delle norme di attuazione

[Art. 3](#) - Modalità di attuazione del P.R.G.

[Art. 4](#) - Programmi pluriennali di attuazione

[Art. 5](#) - Piani esecutivi

[Art. 6](#) - Intervento edilizio diretto

[Art. 7](#) - Opere di urbanizzazione

TITOLO II - INDICI EDILIZI

[Art. 8](#) - Definizione degli indici edilizi e dei rapporti regolanti l'edificazione

[Art. 9](#) - Utilizzazione degli indici edilizi - Composizione del lotto minimo

[Art. 10](#) - Destinazione d'uso

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

[Art. 11](#) - Concetto di zona

CAPO I - FASCE E ZONE DI RISPETTO

[Art. 12](#) - Zone destinate alla viabilità

[Art. 13](#) - Aree ferroviarie, portuali e aeroportuali

[Art. 14](#) - Arenili e coste

[Art. 15](#) - Aree a vincolo cimiteriale

[Art. 16](#) - Aree per sedi ed attrezzature militari

CAPO II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

[Art. 17](#) - Definizione

[Art. 18](#) - Zona omogenea A

[Art. 19](#) - Zona omogenea B

[Art. 20](#) - Zona omogenea C

[Art. 21](#) - Zona omogenea D

[Art. 22](#) - Zona omogenea E

[Art. 23](#) - Zona omogenea F

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

[Art. 24](#) - Efficacia delle norme tecniche di attuazione

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

D	=	distanze
D _c	=	distanze dai confini
D _f	=	distanze fra fabbricati
D _s	=	distanze dalle strade
D _{tp}	=	densità territoriale di popolazione
G	=	garages
h	=	altezza degli edifici
I _{ff}	=	indice di fabbricabilità fondiaria
I _{ft}	=	indice di fabbricabilità territoriale
P	=	parcheggi
R _c	=	rapporto di copertura
S _c	=	superficie coperta
S _f	=	superficie fondiaria
S _{mi}	=	superficie minima di intervento
S _t	=	superficie territoriale
S _u	=	superficie utile
V _c	=	volume costruibile
V _{cond}	=	verde condominiale
V _l	=	volume lordo

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

CARATTERISTICHE E FINALITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale si configurano come espressione di un potere normativo autonomo del Comune di Reggio Calabria finalizzato all'organizzazione ed al controllo delle attività modificatrici delle strutture fisiche del territorio municipale in armonica connessione con le prescrizioni di cui è portatore il regolamento edilizio - che delle norme in oggetto è, sul piano del valore normativo, strumento integrativo -, nonché di tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

Art. 2

CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Nel presente elaborato sono precisati:

- a) - i caratteri e le limitazioni di zona;
- b) - i vincoli attinenti a particolari servitù;
- c) - gli elementi atti ad integrare il regolamento edilizio ai sensi dell'Art. 33 L.U..

Per ciascuna zona sono poi previste:

- le altezze massime degli edifici;
- i distacchi dai confini, dai fili o dagli assi stradali e da altri fabbricati;
- i rapporti di copertura e le destinazioni edilizie ammesse.

Art. 3

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. come attività di trasformazione edilizia, urbanistica e d'uso si realizza mediante gli strumenti esecutivi previsti dalla legge ovvero mediante concessione edilizia diretta:

- a) - nelle zone o aree inserite in un P.P.A. approvato;
- b) - su aree dotate di urbanizzazione primaria o per le quali esiste l'impegno ad eseguirle.

È sempre consentita l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria nonché di quelle riconosciute necessarie per accertate esigenze di igiene e di incolumità pubblica in conformità alle disposizioni di legge.

Art. 4

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

L'Art. 13 L. 28.1.77 n. 10, al fine di razionalizzare gli interventi edilizi, pianificare le spese necessarie all'acquisizione delle aree da destinare a pubblici servizi, ripartire in tempi successivi gli oneri relativi a ciascun intervento tra Comune e privati, dispone che l'attuazione programmata delle previsioni del P.R.G. avviene sulla base di atti politico-amministrativi di coordinamento del processo di pianificazione, definiti Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.).

I programmi predetti hanno il compito di delimitare aree e zone comprese anche quelle già inserite in Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) o Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.) approvati nelle quali occorre realizzare anche attraverso il ricorso ai comparti edificatori le prescrizioni di P.R.G. e le relative urbanizzazioni.

Art. 5

PIANI ESECUTIVI

Gli strumenti di pianificazione esecutiva configurati dalla legge sono:

- a) - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.);
- b) - Piani di lottizzazione (P.L.);
- c) - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- d) - Piani di insediamento produttivi (P.I.P.);
- e) - Piani di recupero.

Nelle zone inserite in un P.P.A. approvato ed in cui si dovesse evidenziare la necessità di un piano esecutivo la presentazione dei progetti edilizi è subordinata alla approvazione preventiva di un P.P. ovvero di un P.L. riferiti entrambi almeno all'unità urbanistica minima individuata agli articoli successivi, zona per zona.

Art. 6

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone o aree non assoggettate alla esecuzione di un piano esecutivo preventivo ovvero nei casi previsti dall'Art. 9 della legge 28.1.77 n. 10 l'edificazione è consentita mediante rilascio di concessione ad edificare.

Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'obbligo dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime unitamente alle costruzioni oggetto della concessione edilizia, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione.

Il rilascio della concessione edilizia può comportare l'obbligo della cessione da parte del richiedente, di porzioni di aree di proprietà interessate da allineamenti stradali o da vincoli di inedificabilità.

In questo caso la cessione al Comune avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Oltre a ciò, è sempre in facoltà del Sindaco di subordinare il rilascio dell'atto amministrativo suddetto alla rettifica degli allineamenti stradali, anche non prevista nel P.R.G. che sia giustificata da ragioni di viabilità o di estetica, con conseguente arretramento dal filo di fabbricazione, per una profondità comunque mai superiore a mt 6.00, ai sensi e per gli effetti di cui al successivo Art. 12.

Quando per effetto dell'esecuzione del P.R.G. vengono ad essere esposti alla vista edifici o parti di essi che comportino, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un deturpamento all'ambiente urbano, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale medesima, in sede di rilascio della concessione edilizia, di imporre ai proprietari di modificare le facciate esposte secondo progetto da approvarsi dal Comune, in base alle disposizioni di legge e di regolamenti comunali.

L'autorità comunale fissa i termini per gli inizi e di ultimazione dei lavori.

Art. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione consistono nel complesso di infrastrutture e servizi atti a rendere possibili sotto il profilo funzionale nonché sotto quello tecnico-igienico le attività lavorative e di residenza.

Le opere di urbanizzazione a mente dell'Art. 4 L. 29 settembre 1964 n. 847 modificato dall'Art. 44 L. 22 ottobre 1971 n. 865, vanno distinte in primarie e secondarie.

Il costo complessivo di urbanizzazione nonché il costo di costruzione del manufatto edilizio costituiscono la base di riferimento per la determinazione del contributo afferente al rilascio della concessione ad edificare (Art. 3 L. 28.1.77 n. 10).

TITOLO II

INDICI EDILIZI

Art. 8

DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E DEI RAPPORTI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE

Tutte le indicazioni relative alle singole zone del P.R.G. vanno intese alla luce delle seguenti definizioni:

Indice Edilizio:

Indice fondamentale è quello di fabbricabilità territoriale o fondiaria ed è prescrittivo in senso assoluto qualunque sia il modo attraverso il quale verrà operata l'attuazione del P.R.G..

Tutti gli altri indici, ove ritenuto opportuno, e nell'interesse pubblico, potranno essere modificati o soppressi sempre nel rispetto dei minimi di legge, nella definizione dei singoli P.P.A..

S_t: Superficie Territoriale

È la superficie totale di un ambito di intervento, interessato unitariamente da attività di natura pubblica e privata.

I_{ft}: Indice di Fabbricabilità Territoriale

È il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e l'unità di superficie territoriale relativa ad una zona a destinazione omogenea.

D_{tp}: Densità Territoriale di Popolazione

È il rapporto in abitanti/ha tra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento.

S_{mi}: Superficie Minima di Intervento

È per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista da attuare in modo unitario.

S_f: Superficie Fondiaria

È la porzione di superficie funzionale avente una destinazione omogenea di zona, per gli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

I_{ff}: Indice di Fabbricabilità Fondiaria

È il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio e la superficie fondiaria computate al netto delle aree per attrezzature sociali e delle strade esistenti o previste nei piani urbanistici (P.R.G. e Piani Attuativi).

Altezza Lorda dei Piani

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti.

Ove vada misurata rispetto a copertura non piana con inclinazione maggiore a 35°, si assumerà l'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

V_l: Volume Lordo

È la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

V_c: Volume Costruibile

È il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, compreso quello derivante da eventuali arretramenti dal ciglio stradale ed escluso quello derivante da strade di piano insistenti sul lotto.

Il volume costruibile comprende:

a) la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o da realizzare sul lotto, misurata dall'estradosso del pavimento più basso destinata a residenza, ufficio, attività produttive.

b) I fabbricati accessori, per la porzione fuori terra.

Sono esclusi dal volume costruibile i c.d. volumi tecnici, cioè i volumi esterni alla copertura dell'edificio i quali a mente della Circ. Min. LL.PP. 31.1.73 n. 2474 sono:

- 1) I volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;
- 2) Quelli necessari a contenere serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie, quelle di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Sono altresì esclusi dal volume costruibile il volume per ogni tromba di scale che eccede quello corrispondente a mq 18.00 per piano nonché il volume dell'androne.

Non sono da considerarsi volumi tecnici, in nessun caso, i lavatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero et similia.

S_c: Superficie Coperta

È la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo solo se tamponati.

S_u: Superficie Utile

È la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

h: Altezza Massima degli Edifici

L'altezza massima dell'edificio si misura a partire dal livello del marciapiede o dalla strada, o piazza, fino all'estradosso della linea di gronda se la copertura è a tetto con inclinazione minore di 35°, oppure fino al piano di calpestio del pavimento, con esclusione di vani scala ed ascensore, se è a terrazzo. Per copertura a tetto con inclinazione maggiore di 35° fino all'altezza media della struttura di copertura misurata all'estradosso.

Qualora la strada, o la piazza, siano in pendenza ed abbiano andamento accidentato, sarà assunta come altezza per ogni fronte dell'edificio quella risultante dalla media ponderale delle singole altezze.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ogni singolo corpo di fabbrica.

R_c: Rapporto di Copertura

È la porzione di lotto copribile dei fabbricati ed esprime il rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area edificabile del lotto.

V_{cond}: Verde Condominiale

È lo spazio libero dell'area di pertinenza del fabbricato da adibire a soggiorno all'aperto e da attrezzare con verde ornamentale.

DISTANZE**a) D_c: Distanza dai Confini**

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato, esclusi i balconi aperti e compresi gli sbalzi tamponati dal confine del lotto. La misura deve essere presa sulla perpendicolare alle fronti del fabbricato.

b) D_f: Distanza fra Fabbricati

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare e non radiale come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine. La distanza non viene

computata da gronde e balconi aperti che non superano mt 1.50 massimo di sporto ma soltanto da pareti e sbalzi tamponati. In caso di costruzioni che mantengano l'allineamento stradale prevalente, per strade in cui sussistono già fronti continue di fabbricati, la distanza fra fabbricati sarà pari alla larghezza stradale esistente.

c) D_s: Distanza dalle Strade

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il margine stradale ed il fabbricato esclusi i balconi aperti. In caso in cui sussistano già fronti continue di fabbricati sarà consentito di mantenere l'allineamento prevalente già costituito sia per le nuove costruzioni che per le ricostruzioni.

P: Parcheggi

Zone di manovra e sosta temporanea o prolungata di auto. Possono essere sia interni che esterni al fabbricato di regola ma non al di fuori dal lotto interessato, sia coperti che scoperti, sia tamponati che non.

G: Garages/Posti macchina

Rappresentano l'insieme dei posti auto di pertinenza di una o più unità edilizie, destinati al ricovero usuale notturno e diurno dei veicoli. Possono essere sia interni che esterni al fabbricato ma, di regola, non al di fuori del lotto d'intervento, sia coperti che scoperti, sia tamponati che non.

Art. 9

***UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI - COMPOSIZIONE DEL LOTTO
MINIMO***

L'utilizzazione degli indici edilizi che disciplinano l'edificazione in una determinata area esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sull'area -ad eccezione delle ricostruzioni- indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualunque sia lo strumento di esecuzione delle prescrizioni del P.R.G., l'area di intervento può essere anche costituita da più proprietà, nel qual caso la concessione a lottizzare e/o quella a costruire sono subordinate alla stipula -tra i proprietari

interessati- di una convenzione da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 10

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nel progetto di intervento edilizio diretto che in quelli inseriti in uno strumento urbanistico preventivo di esecuzione.

Ogni mutamento di destinazione d'uso degli immobili deve essere concesso dall'Amministrazione Comunale.

I mutamenti d'uso abusivi comportano come conseguenza la revoca della licenza di abitabilità o di esercizio dei locali.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

Art. 11

CONCETTO DI ZONA

Zona è una porzione del territorio comunale che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili e non edificabili.

CAPO I

ZONE E FASCE DI RISPETTO

ART. 12

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade e le piazze;
- b) i parcheggi;
- c) le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, piazze e parcheggi nelle tavole del P.R.G. ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le aree di cui ai punti a) e b) del presente articolo sono caratterizzate dall'imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluta; nelle aree di cui al punto c) è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, le quali non possono mai essere collocate ad una distanza reciproca minore di km 1.

A) Strade e Piazze

Il sistema della viabilità è indicato nelle tavole del P.R.G. ed è suddiviso in:

1. strade di nuova costruzione a doppio senso o a senso unico di circolazione con sezione complessiva di mt 25.00;

2. strade di nuova costruzione a senso unico o a doppio senso di circolazione con sezione complessiva di mt 20.00;
3. strade di nuova costruzione a senso unico o a doppio senso di circolazione con sezione complessiva di mt 15.00;
4. strade di nuova costruzione a senso unico o a doppio senso di circolazione con sezione complessiva di mt 12.00.

Nelle strade esistenti in cui non sussistono fronti continui di fabbricati, le nuove costruzioni e le ricostruzioni -al fine di consentire un ampliamento della sede stradale fino ad un minimo di mt 12.00 in terreni pianeggianti e di mt 10.00 in terreni ad andamento altimetrico accidentato- devono essere eseguite ad una distanza minima dall'asse stradale rispettivamente di mt 6.00 e di mt 5.00.

Per asse stradale è da intendersi la congiungente i punti che individuano la metà della distanza tra i confini dei lotti prospettanti.

Una larghezza inferiore può essere consentita nelle strade di cui sussistono già fronti continui di fabbricati.

In tal caso sia le nuove costruzioni che le ricostruzioni possono mantenere l'allineamento prevalente già costituito.

B) Parcheggi

I parcheggi pubblici, prefigurati dal D.M. 2.4.1968 sugli standards urbanistici sono previsti dal P.R.G. il quale prescrive che la loro collocazione e sistemazione sia oggetto di accordi diretti con i proprietari nel caso di intervento edilizio diretto ovvero sia oggetto dei piani esecutivi preventivi previsti dalle presenti norme di attuazione.

L'Amministrazione Comunale può, altresì, adibire a parcheggio pubblico sedi stradali o piazze cittadine, così come può costruire dei parcheggi sotterranei, purché le relative rampe di accesso non disturbino la viabilità.

In tutte le zone della città è consentita la realizzazione di parcheggi meccanizzati, nonché la costruzione di edifici per il ricovero di autovetture.

La concessione per la costruzione di siffatti parcheggi è subordinata alla preventiva valutazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle esigenze prevalenti del rispetto ambientale nonché delle esigenze del traffico cittadino in relazione agli effetti indotti dalla previsione del parcheggio.

A tal fine il progetto da presentarsi per il rilascio dell'atto amministrativo di concessione deve essere accompagnato da un completo studio in ordine ai problemi di cui al precedente comma.

Lo studio predetto deve essere sottoposto all'esame, per il parere preventivo, e della Commissione Edilizia Comunale e degli organi comunali addetti al traffico e alla vigilanza urbana, e di ogni altro organismo previsto dai regolamenti comunali.

Il volume relativo ai parcheggi di tipo meccanizzato nonché il volume relativo ad edifici per il ricovero delle autovetture, purché di capacità non inferiore a 60 posti macchina non è soggetto ad alcun indice di zona.

C) Aree di Rispetto Stradale

Le aree di rispetto stradale sono quelle latitanti le strade, definite, a norma del D.M. 1.4.1968 n. 1404, sulle quali non è consentita l'edificazione.

Vi sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, le aree di sosta, le normali recinzioni, le cabine di distribuzione elettrica, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché, a titolo precario, i distributori di carburante con i relativi servizi accessori per il soccorso agli utenti della strada, purché collocate ad una distanza reciproca non minore di km 1.

Sono altresì ammessi, sempre a titolo precario, i chioschi per la vendita di bibite e di giornali anche annessi alle stazioni di servizio.

Art. 13

AREE FERROVIARIE - PORTUALI ED AEROPORTUALI

Le aree di cui in rubrica sono destinate ad impianti e costruzioni riferiti alle voci suddette con i relativi fabbricati e servizi e le aree di rispetto attinenti.

Art. 14

ARENILI E COSTE

Nelle aree in oggetto è consentito l'esercizio, per uso collettivo e senza alterazioni dei caratteri ambientali esistenti, delle attività del tempo libero e di quelle finalizzate al godimento degli specchi d'acqua antistanti.

L'Amministrazione Comunale può consentire a titolo precario l'installazione di attrezzature balneari o di servizio alle attività del tempo libero da realizzarsi sulla base di schemi preliminari di utilizzazione delle spiagge da concordarsi

preventivamente con l'Amministrazione Comunale, redatti per archi di costa, corrispondenti, grosso modo, all'intervallo tra le foci delle fiumare, ovvero ad almeno km 1 di litorale.

Tutto ciò perché venga assicurato un rapporto pari a 2/3 di spiaggia libera contro 1/3 di spiaggia in concessione.

Nelle spiagge libere è consentita la realizzazione, sempre a carattere provvisorio, di punti di servizio di mq 100 coperti per ogni 100 metri di costa, su schemi di utilizzazione da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

L'altezza di siffatti punti di servizio non può essere superiore a metri 6.00

A parcheggio devono essere destinati mq 15.00 ogni mq 10 coperti.

Art. 15

AREE A VINCOLO CIMITERIALE

Le aree in rubrica sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto.

In tali aree sono consentite soltanto piccole costruzioni non ancorate al suolo (chioschi et similia) per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione per realizzare le costruzioni in parola è a titolo precario.

Art. 16

AREE PER SEDI ED ATTREZZATURE MILITARI

Tali aree sono soggette alla giurisdizione militare.

Qualora il Comune intenda realizzare su tali aree servizi generali diversi da quelli militari in atto, dovranno essere venute meno le esigenze militari ed essere presi preventivi accordi con le competenti autorità militari.

CAPO II

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 17

DEFINIZIONE

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e del calcolo degli standards urbanistici minimi.

Art. 18

ZONA OMOGENEA A

Comprende le parti del territorio comunale di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Tali aree sono individuate nel P.R.G. con la definizione nucleo urbano centrale e, a partire dalla battigia del mare comprendono le zone racchiuse dalle vie: Maldonato, D. Romeo, D. Tripepi, Fata Morgana, Aschenez, Apollo, P. Pellicano, Mazzini, D. Muratori, XXI Agosto, San Francesco da Paola, Argine destro Calopinace.

Nelle aree in questione l'edilizia deve di regola essere del tipo a cortina continua costruita in margine allo spazio pubblico.

Gli spazi privati aperti, adiacenti agli spazi pubblici e quelli derivanti da arretramenti dal filo stradale devono essere adeguatamente sistemati e recintati.

L'area determinata dall'arretramento, una volta sistemata o piantumata, può essere acquisita dal Comune ad allargamento ed ornamento dello spazio pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora -nel caso di acquisizione comunale dell'area- si venga a determinare un nudo muro frontespizio, il proprietario può aprirvi finestre previo disegno di facciata assoggettato a normale richiesta di concessione edilizia.

Nella zona A il P.R.G. si attua, di regola, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto nel rigido rispetto dei caratteri storico-artistico ed ambientale peculiari del nucleo urbano centrale.

Per le operazioni di risanamento e di trasformazione conservativa, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso i 5 mc/mq.

Le altezze massime degli edifici in tali zone A per le operazioni di risanamento conservatorio non possono superare le altezze preesistenti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

In queste zone qualunque sia il tipo di operazione edilizia, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive e di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

È ammesso, laddove si dovesse manifestare necessario anche un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica ovvero uno schema organico finalizzato alla definizione degli allineamenti e dei profili regolatori degli elementi edilizi preesistenti e di progetto.

È fatta salva per gli immobili sottoposti a vincolo assoluto di conservazione, anche se ricadenti all'interno di comparti per i quali è prevista l'obbligatorietà del piano esecutivo preventivo, la possibilità di essere restaurati a seguito di semplice concessione diretta.

Art. 19

ZONA OMOGENEA B

Comprende le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 2.4.1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq.

Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di *“aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione”*.

In questa zona omogenea l'edilizia è di norma del tipo aperto ad edifici isolati, risolti architettonicamente su tutte le fronti, con i distacchi regolamentari dai confini e dai fabbricati vicini.

La costruzione di nuovi edifici del tipo a cortina in margine allo spazio pubblico viene consentita, sentita la Commissione Edilizia, a completamento del contorno di un isolato prevalentemente costruito in tal modo: e ciò per evitare l'esposizione di nudi muri di frontespizio.

Quando le preesistenze non consentono possibilità diverse possono, sentita la Commissione Edilizia ed al fine di conseguire una soluzione igienicamente ed esteticamente più idonea, essere consentite costruzioni sul confine di proprietà purché nel rispetto degli indici di piano.

Fermo restando come prescrittivo l'indice di fabbricabilità fondiaria, gli altri indici possono subire variazioni fino ad un 20% in più od in meno dei valori fissati nelle singole norme. Tali variazioni potranno essere consentite caso per caso in relazione alle singole situazioni.

La possibilità di sopraelevare di un piano i fabbricati esistenti anche in deroga all' I_{ff} è consentita solo previo adeguato piano delle altezze esteso a comparti omogenei ed approvato dal Consiglio Comunale.

Gli spazi privati aperti ed adiacenti agli spazi pubblici e quelli derivanti da arretramenti devono essere sistemati.

In tale zona omogenea B non sono ammesse, di norma, cortili chiusi.

Nell'ipotesi in cui un intervento di rinnovo edilizio parziale venga ad originare spazi chiusi o semichiusi, la formazione di tali spazi viene disciplinata dagli articoli del regolamento edilizio relativo ai cortili.

Nella zona omogenea B è consentito l'intervento diretto edilizio su lotti con superficie minore di mq 10.000, ferma restando la possibilità per gli interessati di presentare un piano urbanistico preventivo purché la dimensione del lotto sia maggiore o uguale a mq 5.000.

Per i lotti con superficie maggiore a mq 10.000 è sempre obbligatorio redigere uno strumento esecutivo preventivo.

INDICI PER LE OPERAZIONI AMMESSE

Trasformazione conservativa

Le operazioni di tal genere devono mantenere sostanzialmente immutate la densità edilizia e fondiaria di zona salvo aumenti max di cubatura del 20% del volume preesistente.

Il lotto minimo coincide con l'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Altezze e distacchi non devono subire variazioni rispetto alle preesistenze.

Completamento edilizio

La superficie minima dell'intervento è costituita dalla dimensione del lotto.

$$I_{ff} = \text{mc/mq } 5.00$$

$$R_c = \text{max } 4/10 \text{ della superficie di intervento}$$

$$h = \text{max mt } 18.00$$

$$D_c = \text{min mt } 6.00$$

$$D_f = \text{min mt } 12.00$$

$$P = \text{min } 20\% \text{ della superficie di intervento}$$

$$G = \text{min } 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc di costruzione}$$

Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi coperti a piano terra.

Ristrutturazione

Il lotto minimo richiesto per l'intervento urbanistico preventivo obbligatorio è mq 10.000; mq 5.000 per quello facoltativo.

$$I_{ff} = \text{mc/mq } 4.5$$

$$R_c = \text{max } 4/10 \text{ della superficie di intervento}$$

$$h = \text{max mt } 18.00$$

$$D_c = \text{min mt } 7.00$$

$$D_f = \text{min mt } 14.00$$

$$D_s = \text{min mt } 5.00$$

$$V_{cond} = \text{min } 20\% \text{ della superficie di intervento}$$

$$P = \text{min } 25\% \text{ della superficie di intervento}$$

$$G = \text{min } 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc di costruzione}$$

Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi a piano terra.
 Nella zona omogenea B sono consentite altresì operazioni di demolizione e ricostruzione di fabbricati con il rispetto di allineamenti e distacchi preesistenti e con aumenti massimi di cubatura pari al 20% del volume preesistente.
 In ogni caso le aree libere nella zona B vanno assoggettate alla normativa prevista per le zone di completamento.

Art. 20

ZONA OMOGENEA C

Comprende le parti del territorio inedificate, ma destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alla zona omogenea B.

Tale zona omogenea C è individuata nel P.R.G. con i termini di *“zona di espansione residenziale, zona turistico residenziale, zona destinata ad accogliere interventi di edilizia economica e popolare”*.

Il P.R.G., sulla base delle scelte programmatiche operate in sede di P.P.A., si attua mediante interventi urbanistico-preventivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area contrassegnata dal relativo simbolo di zona C o almeno, interessante su una superficie territoriale non inferiore a mq 5.000, con l'applicazione dei seguenti indici.

I_{ft}	=	mc/mq 1.75
R_c	=	max 3/10 della superficie lorda (territoriale)
h	=	max mt 21.00
D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
D_s	=	min mt 5.00
V_{cond}	=	min 25% della superficie
P	=	min 25% della superficie
G	=	min 1mq ogni 10 mc di costruzione

Non viene computato il volume destinato a porticato e a spazi liberi a piano terra.
 Nelle aree della zona omogenea C ricadenti dentro i centri edificati per come delimitati ai sensi dell'art. 18 della legge 22.10.1971 (Delib. G.M. n. 1446 del

13.4.1972 e Delib. C.C. n. 50 del 4.12.1972) è consentito l'intervento diretto in singolo lotto con l'applicazione dei seguenti indici.

I_{ff}	=	mc/mq 1.75
R_c	=	max 3/10 della superficie
h	=	max mt 21.00
D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
D_s	=	min mt 5.00
V_{cond}	=	min 25% della superficie
P	=	min 25% della superficie
G	=	min 1mq ogni 10 mc di costruzione

Non viene computato il volume destinato a porticato e a spazi liberi a piano terra.

Nella zona omogenea C in fase di attuazione dei piani attuativi previsti per legge dovranno essere reperite aree per gli standards nella misura minima di 18 mq/ab.

Art. 21

ZONA OMOGENEA D

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari).

Tale zona omogenea è individuata nel P.R.G. con la dizione "**attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale**".

Destinazioni specifiche in relazione alle attività industriali e commerciali:

- edifici ed attrezzature per l'attività industriale;
- magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse, ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
- esercizi pubblici e negozi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- officine.

Destinazioni consentite in relazione alle predette attività:

- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria e al commercio;

- uffici direzionali ed amministrativi dell'industria e del commercio anche se non direttamente connessi alle unità produttive presenti nella zona;
- servizi di interesse pubblico o connessi con le attività insediate;
- abitazioni del personale di custodia.

Nelle zone industriali e commerciali devono essere garantiti spazi di parcheggio in area privata in aggiunta ai parcheggi di zona.

Nelle zone industriali e commerciali che di fatto presentino carattere di completamento edilizio il P.R.G. si attua di norma, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto.

Nelle zone industriali e commerciali di espansione il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso ad aree o sistemi di aree per almeno mq 20.000.

Nelle zone industriali ricomprese nel Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, il P.R.G. è attuato attraverso le specifiche norme di attuazione espresse dal predetto piano del Consorzio.

Gli indici che regolano *l'edificazione delle fabbriche e delle attrezzature industriali e commerciali* sono i seguenti:

I_{ff}	=	mc/mq 3.00
R_c	=	max 40% dell'area
P	=	min 50% dell'area
V	=	min 10% dell'area
h	=	max mt 8.00 salvo il caso di costruzioni speciali come silos, serbatoi, ciminiere, centri commerciali;
D_c	=	min mt 6.00
D_f	=	min mt 12.00
D_s	=	min mt 10.00

Gli indici che regolano *l'edificazione dei servizi di supporto alle attività industriali e commerciali* sono:

I_{ff}	=	mc/mq 1.50
R_c	=	max 60% dell'area
P	=	min mq 1.00 ogni mc 20.00 di costruito
V	=	min 30% dell'area
D_c	=	min mt 5.00

D_f = somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

D_s = min mt 10.00

Destinazioni specifiche in relazione alle attività secondarie a carattere artigianale miste ad attività legate alla distribuzione delle merci e dei prodotti:

- edifici destinati ad aziende artigiane;
- edifici o capannoni per il ricovero degli automezzi che effettuano trasporti di merci e prodotti, con relative officine;
- edifici per il trattamento e la lavorazione di prodotti artigiani e relativi depositi.

Destinazioni consentite in relazione alle predette attività:

- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti al settore artigianale;
- servizi di interesse pubblico o connessi con le attività insediate;
- uffici direzionali ed amministrativi relativi al settore artigianale e trasporto di merci e prodotti;
- abitazioni del personale di custodia.

L'attuazione del P.R.G. in tali aree, avviene per concessione diretta laddove le medesime presentano carattere di completamento edilizio, ovvero attraverso piani organici di intervento, sia pubblici che privati estesi ad almeno mq 20.000, in quelle che presentano carattere di espansione.

Gli indici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

I_{ff} = mc/mq 1.00

P = min 15% dell'area

V = min 15% dell'area

D_c = 1/3 altezza edificio min mt 5.00

D_f = 2/3 altezza del fabbricato più alto min mt 10.00

D_s = min mt 5.00

Destinazione specifica per le aree a carattere terziario direzionale e per quelle a destinazione mista terziaria, direzionale-residenziale:

- edifici per sedi di uffici di complessi aziendali, amministrativi ed in genere di società e ditte;

- edifici di carattere rappresentativo pubblico e culturale;
- edifici per lo spettacolo e svago (teatri, cinema, sale per conferenze e concerti, ristoranti, negozi et similia);
- alberghi e pensioni.

Destinazioni consentite in relazione alle predette attività:

- edifici ad uso uffici in generale;
- sedi di specifici rami di commercio e professione con relativa comodità di alloggio;
- sedi ed uffici relativi ai settori delle comunicazioni, del credito, di assicurazione ed similia con relativa comodità di alloggio;
- edifici residenziali il cui peculiare carattere abitativo deriva dal fattore preesistenza.

In tali aree il P.R.G. si attua o per concessione diretta, laddove le aree medesime presentano carattere di completamento edilizio, ovvero mediante strumento urbanistico preventivo, esteso ad almeno mq 20.000, laddove le aree abbiano carattere di espansione, e con i seguenti indici:

$$I_{ff} = mc/mq \ 5.00$$

$$R_c = \max \ 5/10 \text{ dell'area}$$

$$h = mt \ 21.00$$

$$D_c = \min \ mt \ 7.00$$

$$D_f = \min \ mt \ 14.00$$

$$D_s = \min \ mt \ 6.00$$

$$V_{cond} + P = 80 \text{ mq}/100 \text{ mq superficie lorda di pavimenti di edifici previsti}$$

$$P = \min \ 50\% \text{ di (Verde condominiale } V_{cond} + \text{ Parcheggi } P)$$

$$G = \min \ 1mq \text{ ogni } 10 \text{ mc di costruzione}$$

La volumetria destinata alla residenza degli esercenti attività professionali o terziarie direzionali non può superare un terzo della volumetria complessiva di intervento.

Gli edifici destinati ad uffici devono assicurare nelle loro linee generali tipologie e disegni architettonici tipici della loro specifica destinazione.

Art. 22

ZONA OMOGENEA E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere tra le zone C.

Tale zona E è individuata nel P.R.G. con la definizione “*zone per attività primarie*”.

Destinazioni specifiche

Fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento di animali, per il ricovero di macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, fabbricati per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Destinazioni consentite

Abitazioni rurali, e - su parere favorevole del Consiglio Comunale - industrie estrattive e cave, attrezzature sportive, turistiche e ricreative pubbliche e private, impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedono localizzazioni isolate.

Per quanto afferisce alle cave ed alle industrie estrattive, le aree interessate, a mente di quanto disposto dall'Art. 10 L. 28.1.1977 n. 10, a sfruttamento esaurito, devono essere convenientemente risistemate.

Il progetto relativo alla risistemazione dei luoghi deve essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale ed è realizzabile mediante intervento edilizio diretto.

L'edificazione nella zona omogenea E è assoggettata ai seguenti indici:

I_{ff} = mc/mq 0.03 per la residenza

h = max mt 8.00 salvo costruzioni speciali quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche;

P = in area privata mq 5/100 mc di residenza.

Altri indici edilizi e ogni ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea E, sono disciplinati secondo il tipo di insediamenti stessi, dalle norme contenute negli articoli che li riguardano.

[**NOTA:** Vedi Legge Regionale n° 19/2002 agli artt. 50-51-52.]

Art. 23

ZONA OMOGENEA F

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona omogenea F è individuata nelle tavole di P.R.G. con le dizioni:

- aree a verde pubblico;
- aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico e privato a carattere regionale ed urbano;
- aree per le sedi ed attrezzature sanitarie ed assistenziali;
- aree per attrezzature sportive e per il tempo libero;
- aree per attrezzature di carattere annonario;
- aree per attrezzature tecnologiche;
- aree per sedi ed attrezzature per il culto;
- aree per chiese ed opere parrocchiali;
- aree per centri civici e sociali;
- aree per parchi e giochi;
- aree per asili nido e scuole materne;
- aree per scuole dell'obbligo;
- aree per attrezzature scolastiche di grado superiore.

AREE PER ATTREZZATURE COMUNI**Destinazioni ammesse**

Istruzione, attrezzature religiose, centri civici e sociali, sedi per attrezzature sanitarie ed assistenziali, attrezzature tecnologiche, attrezzature a carattere annonario, abitazioni per il personale di custodia.

Le destinazioni d'uso specifiche per tali zone sono determinate in sede di approvazione dei piani esecutivi preventivi o dei progetti esecutivi delle singole opere, alla luce dei seguenti indici:

A) ISTRUZIONE**a) Aree per asili nido e scuole materne:**

I_{ff}	=	mc/mq 1.00
R_c	=	min 40% dell'area netta
h	=	mt 4.50

D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
D_s	=	min mt 15.00
V_{cond}	=	min 50% dell'area netta
P	=	min 10% del lotto
G	=	minimo un posto macchina per ogni eventuale alloggio.

b) Aree per le scuole dell'obbligo:

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
R_c	=	min 50% dell'area netta
h	=	mt 9.00
D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
D_s	=	min mt 15.00
V_{cond}	=	min 40% dell'area netta
P	=	min 10% del lotto
G	=	un posto macchina per ogni eventuale alloggio.

c) Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore:

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
D_s	=	min mt 10.00
P	=	superficie corrispondente ad una dotazione di 50 mq/aula
V	=	min 15% dell'area.

B) ATTREZZATURE RELIGIOSE

a) Aree per sedi ed attrezzature per il culto

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
D_s	=	min mt 10.00
P	=	superficie minima 15% dell'area e comunque corrispondente ad una dotazione commisurata alle esigenze delle attività insediate.

b) Aree per chiese ed opere parrocchiali:

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
----------	---	------------

R_c	=	min 40% dell'area netta
h	=	mt 21.00
D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
V_{cond}	=	min 20% dell'area netta
P	=	min 20% dell'area netta
G	=	un posto macchina per ogni eventuale alloggio.

C) CENTRI CIVILI E SOCIALI

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
R_c	=	min 60% dell'area netta
h	=	mt 21.00
D_c	=	min mt 7.00
D_f	=	min mt 14.00
D_s	=	min mt 5.00
V_{cond}	=	min 20% dell'area netta
P	=	min 20% dell'area netta
G	=	un posto macchina per ogni eventuale alloggio.

D) ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
D_s	=	min mt 10.00
P	=	min 5% dell'area e comunque non inferiore ad una dotazione corrispondente a 20 mq/posto letto
V_{cond}	=	min 15%.

E) ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

D_s	=	min mt 10.00
P	=	min 10% dell'area e comunque tale da assicurare una dotazione commisurata all'attività indicata
V	=	min 15% dell'area.

F) ATTREZZATURE A CARATTERE ANNONARIO

I_{ff}	=	mc/mq 2.5
D_s	=	min mt 10.00
P	=	min 25% dell'area e comunque tale da assicurare una dotazione commisurata alle attività insediate.
V	=	min 10% dell'area.

G) AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ED IL TEMPO LIBERO

Destinazione specifica: gioco, sports e tempo libero, impianti ricreativi, sportivi e culturali, esercizi pubblici e caratteristici per il settore gastronomico, di pubblico spettacolo e trattenimento, per biblioteche, discoteche, sale per riunioni ed incontri oltre a 'residences', pensioni, alberghi.

Gli indici che regolano l'edificazione sono i seguenti:

I_{ff}	=	mc/mq 2.00
R_c	=	3/10 dell'area netta
h	=	mt 7.50 entro 200 mt dal demanio marittimo; mt 10.50 tra i 200 e i 400 mt dal demanio marittimo mt 15.00 oltre i 400 metri dal demanio marittimo
D_c	=	min mt 6.00
D_f	=	min mt 10.00
D_s	=	min mt 7.50 per strade larghe tra i 7.00 ed i 15 metri; min mt 10.00 per strade larghe oltre i 15.00 mt
V	=	min 15% dell'area
P	=	min 15% dell'area
G	=	mq 25.00 ogni 500 mc di costruzione o frazione di essa.

Per residenza è da intendersi una struttura costituita da più unità alloggiative, di limitata ampiezza destinate ad alloggio temporaneo e per lo più stagionale con dotazione, per ciascuna unità di servizi minimi e comuni per tutto il complesso edilizio.

H) AREE DESTINATE ALLA ESPANSIONE ED ALLO SVILUPPO DEI SERVIZI IN GENERE, A CARATTERE REGIONALE O URBANO

In tali aree è consentito l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale culturale sia servizi di tipo tecnico

rispondenti alle definizioni ed alle finalità emergenti ai punti precedenti contrassegnati con la lettera A/c - D - E - F e G.

I_{ff}	=	2 mc/mq
D_s	=	min 10 ml
P	=	superficie minima 15% dell'area e comunque corrispondente ad una dotazione commisurata alle esigenze delle attività insediate
V_{cond}	=	min 15% dell'area.

AREE VERDI

Le aree a verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini pubblici, completamente inedificabili.

Potrà solo essere consentita, in forma precaria la installazione di strutture pubblicitarie provvisorie, chioschi per la vendita di attrezzature per il gioco dei bambini nel rispetto dei seguenti indici:

I_{ff}	=	max mc/mq 0.05
R_c	=	min 2% dell'area
h	=	max mt 5.00
D_c	=	min mt 20.00
D_f	=	min mt 15.00
P	=	min 10% dell'area totale
V	=	min 88% dell'area totale

In tali zone, in sede di adozione di strumento urbanistico preventivo di esecuzione, di iniziativa pubblica, può essere prevista, in aree che si presentino particolarmente idonee, la creazione di impianti sportivi pubblici e di attività che abbiano il carattere di iniziativa pubblica e di pubblico interesse.

Siffatti impianti non devono però pregiudicare né l'agibilità del parco da parte del pubblico, né le caratteristiche ambientali.

In tali circostanze, la formulazione degli indici edilizi è demandata allo strumento urbanistico preventivo di esecuzione.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 24

EFFICACIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All'atto della loro entrata in vigore, le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione sono vincolanti per l'esercizio di qualsivoglia attività modificatrice delle strutture fisiche del territorio.

Per quanto non previsto dalle norme di attuazione si rinvia al nuovo regolamento edilizio che delle norme in parola è strumento integrativo ed alla legislazione vigente in subiecta materia, nonché all'allegato A per quanto concerne le lottizzazioni a scopo edificatorio.

La demolizione di edifici preesistenti e la loro ricostruzione, deve essere effettuata in armonia con le disposizioni delle presenti norme e di quelle del regolamento edilizio.