



ART. 1

APPLICAZIONE DEL PIANO

1.1. L'uso edificatorio dell'intero territorio comunale è disciplinato dalle norme e prescrizioni del P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della Legge 17 Agosto 1942 - n. 1150 e successive modificazioni.

1.2. L'utilizzazione del suolo e delle iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alle disposizioni delle presenti norme, e a quelle del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con leggi successive o con le presenti norme.

ATTUAZIONE DEL PIANO

2.1. Il P.R.G. si attua a mezzo di piani particolareggiati (art. 13-14-15-16-17 della Legge 17/8/1942) e di lottizzazioni convenzionati (art. 28 della Legge 17 agosto 1942). L'esecuzione di opere edilizie e di infrastrutture urbanizzative, sia pubbliche che private, nell'ambito del P.R.G. è subordinata alla previsione degli strumenti di disciplina urbanistica e autorizzata con concessione edilizia.

2.2. L'attuazione del piano avverrà in base a programmi economici-finanziari elaborati dal Comune, per interventi poliennali ed in base ad essi il Comune predisporrà gli strumenti urbanistici di attuazione disciplinando anche i tempi dell'intervento.

2.3. In assenza di piano particolareggiato l'autorizzazione comunale di opere edilizie e di infrastrutture urbanizzative richiede la presentazione ed approvazione di lottizzazione convenzionata nei casi di:

- a) zona di completamento quando il sindaco intenda avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942;
- b) quando la richiesta autorizzazione riguardi edifici con densità fondiaria superiore a 2 mc.x mq ed altezza superiore a mt. 7.

2.4. Nelle zone per le quali non è prevista la necessità di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, in caso di costruzione o ricostruzione, il sindaco potrà imporre rettifiche di allineamenti stradali con conseguente arretramento del filo di fabbricazione per una profondità non superiore a mt. 3.

2.5. L'autorizzazione della concessione edilizia potrà essere sospesa qualora entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, il Consiglio Comunale dichiarerà di adottare il piano particolareggiato della zona.
L'adozione del piano dovrà essere deliberata entro 180 giorni della data suddetta.

2.6. Gli edifici esistenti alla data di adozione nel P.R.G. contrassegnati con le destinazioni di zona di cui al successivo articolo, potranno essere oggetto solo di trasformazioni tendenti ad eliminare o ad attuare i motivi di contrasto. Quelli contrastanti per supero di volumetria potranno subire riattamenti e restauri solo se intesi ad attuare un miglior assetto igienico e l'adeguamento alle norme dei regolamenti comunali e purchè non ne derivi l'aumento della complessiva superficie abitabile.

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI LA EDIFICA-
ZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 3.1. Superficie fabbricabile (Sf): si intende la superficie del lotto o del comparto fabbricabile, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria di cui sia prevista la gratuita cessione al Comune, con esclusione delle aree già pubbliche e delle aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
- 3.2. Altezza di un fabbricato (H): si intende l'altezza misurata dal piano di spicco del marciapiede (esistente o determinato con verbale dell'Ufficio Tecnico Comunale) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e all'estradosso di gronde e parapetti eccedenti l'altezza di un metro.
Ai fini del computo delle distanze dai confini e tra gli edifici si assumeranno le altezze delle singole fronti.
- 3.3. Superficie coperta (Sc): si intende la superficie lorda edificata ai piani superiori quando quest'ultima sia superiore del 20% alla superficie edificata al piano terreno.

Eventuali autorimesse o corpi accessori possono essere esclusi dalla superficie coperta a condizione che siano interrati o seminterrati ($H_{max} = m.2$) e che abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibili dal piano terreno.

- 3.4. Distanza dal confine: si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto misurata perpendicolarmente al confine.
- 3.5. Distanza tra fabbricati: si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a m.3. Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90° . Una parete con aperture di soli vani di servizio non si considera finestrata.
- 3.6. Volume di un fabbricato (V): si intende il volume lordo fuori terra e netto entro terra quando vi sia ammessa la permanenza di persone. Sono da escludersi dal computo i volumi netti destinati a porticato aperto e i volumi tecnici interrati e superiori all'intradosso di gronda dell'ultimo piano abitabile.
- Ai fini della determinazione del volume l'altezza netta interna dei singoli piani si assume convenzionalmente in m. 2.80, indipendentemente dalla effettiva minore e maggiore altezza e destinazione.

- 7
- 3.7. Rapporto di copertura (Rc): si intende il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto di proprietà misurata al netto delle strade veicolari aperte al pubblico transito.
- 3.8. Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc./mq.) tra il volume di cui al precedente n. 3.6. realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa.
Si applica in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito dei comparti da esso edificati.
- 3.9. Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi varie anche se private o da cedere al Comune.
- 3.10. Urbanizzazione primaria: si intende la dotazione di un'area fabbricabile con i seguenti servizi:
- accesso a mezzo di strada idonea dotata di pavimentazione e spazi accessori;
 - condotte per l'allacciamento alla rete di distribuzione di acqua potabile;
 - condotte per lo smaltimento delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie;
 - rete ed impianto di illuminazione stradale;
 - la cessione delle aree necessarie per i suddetti servizi.

8.

3.11. Urbanizzazione secondaria è costituita:

- dalla costruzione di tronchi di strada e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognature, di illuminazione stradale appartenenti alle reti principali;
- dalla cessione delle aree necessarie per opere di cui sopra;
- dalle attrezzature di interesse pubblico e relative aree elencate nel decreto Ministeriale 2/4/1968 su gli "standards urbanistici".

ART. 4

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

4.1. In relazione al disposto dell'art. 2.1. il Piano di lottizzazione è strumento alternativo del Piano Particolareggiato e pertanto ne ha lo stesso valore e contenuto tecnico. - Il Piano di lottizzazione è di iniziativa privata, salvo il caso di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge 17/8/1942. - La redazione del Piano di lottizzazione è autorizzata dal Sindaco previo formazione di un Piano direttore. -

4.2. Il Piano di lottizzazione deve essere redatto nel rispetto delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., dei relativi indici, rapporti, allineamenti e interessando per l'edificazione le zone a ciò destinato nel P.R.G. stesso.

4.3. La dimensione del Piano di lottizzazione sia per le zone urbane che per quelle di completamento o di espansione è fissata dal Piano direttore che indica i confini dei singoli piani di lottizzazione, la loro entità, i volumi insediandole la loro destinazione, la dotazione di aree e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, il tutto nel rispetto delle previsioni del P.R.G. - Il piano direttore è deliberato dal Consiglio Comunale. - Limitatamente alla zona urbana e di completamento il Sindaco potrà autorizzare Piani di lottizzazione per dimensioni inferiori solo; se si tratti di:

- a) isolato circondato da strade pubbliche o da aree destinate ad attrezzature pubbliche;

b) complesso di più edifici da risanare o ricostruire in attuazione di norme di P.R.G.;

c) zone interessate da pubblici servizi da attuare.

In ogni caso tale autorizzazione potrà essere concessa solo nel caso che non avvengano trasferimenti di diritto edificatori al di fuori o al di fuori dei confini assegnati.

4.4. L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è regolata dall'art. 28 della Legge Urbanistica.

Gli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione devono comprendere:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni ed al calcolo della volumetria edificata ed edificabile in base alle norme di zona.
- b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente tutte le indicazioni planivolumetriche degli edifici previsti, l'ubicazione delle aree da cedere per la formazione di strade, spazi pubblici, attrezzature di uso pubblico;
- c) rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) relazione tecnica illustrativa dei criteri urbanistici e delle modalità esecutive;
- e) impegnativa da registrarsi in atti pubblici prima del rilascio dell'autorizzazione nel quale la proprietà

dell'area dichiarati di assumere tutti gli oneri di cui all'art.28 della Legge Urbanistica.

Impegnativa da registrarsi in atti pubblici nella quale risulti l'accordo tra i proprietari tutti per il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza del comprensorio nell'ambito delle aree previste per la edificazione ed il conseguente vincolo di non edificandi per i residui terreni il cui diritto edificatorio è stato oggetto di trasferimento nell'ambito di dette aree. Tale convenzione deve essere trascritta a favore del Comune oltrechè a favore di tutti i partecipanti al comprensorio.

Il vincolo non potrà essere in nessun caso modificato ed annullato senza il consenso del Comune espresso nelle forme prescritte. Anche per le modifiche o l'annullamento del vincolo si procede alle formalità della trascrizione.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da un tecnico a ciò abilitato dalla propria legge professionale.

ART. 5

COMPENSORI EDIFICATORI

5.1. - S Ò P P R E S S O -
=====

25.

ART. 6

NORME EDILIZIE GENERALI

6.1. Le norme che seguono valgono per le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone edificabili.

6.2. Distanze dai confini - Le costruzioni potranno sorgere in aderenza o isolate secondo le prescrizioni del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata. Nella zona urbana e di completamento le costruzioni a confine o in aderenza ad altri edifici sono consentite:

- a) quando esiste già un edificio a confine sulla proprietà confinante;
- b) quando proprietari confinanti si accordino per costruire su tale confine e in reciproca aderenza;
- c) lungo le strade pubbliche che alla data di adozione del P.R.G. risultino edificate in serie continua in misura superiore al 50% dello sviluppo lineare delle fronti stesse.

In ogni caso dovrà essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture.

Ove l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente, gli eventuali frontespizi temporanei dovranno essere trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate.

Il relativo progetto dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia.

Le distanze dal confine dovranno essere proporzionali alle altezze di gronda della fronte o dello spigolo fra le fronti prospicienti il confine nei seguenti rapporti:

1/2 dell'altezza per le fronti di larghezza superiore a mt. 12 -

1/4/ dell'altezza per le fronti di larghezza inferiore a mt. 12, prive di aperture o con aperture di soli vani di servizio.

Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo e riferita alla fronte il cui allineamento determini con il confine l'angolo minore; a parità di angolo di inclinazione si farà riferimento alla fronte più larga.

La distanza minima dal confine non potrà comunque essere inferiore a mt. 2.

6.3. Distanza tra fabbricati - La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 4.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 3.

6.4. L'altezza di un edificio prospettante su strada pubblica non potrà mai essere superiore alla metà della larghezza della strada medesima maggiorata dell'eventuale arretramento dell'edificio dal ciglio stradale. L'arretramento del frontista non potrà essere computata salvo che detto arretramento non sia stato determinato dalla previsione di allargamento della sede stradale in attuazione di P. R.G. o di Piano particolareggiato.

6.5. - S O P P R E S S O -
=====

6.6. Deroghe alle distanze fissate nelle norme precedenti sono consentite nell'ambito di piani particolareggiati, di lottizzazione convenzionata, di piani di risanamento.

6.7. Di norma è vietato il frazionamento del patrimonio edilizio esistente. Esso può essere ammesso senza aumento di volume e di superficie interna solo nei casi di ristrutturazione e sostituzione alla condizione che prevista la destinazione abitativa dell'immobile da frazionare e purchè gli alloggi da ricavare con il frazionamento abbiano superficie interna utile non inferiore a mq. 75. Negli interventi di frazionamento non è concedibile l'integrazione di superficie per adeguamento igienico e funzionale.

6.8. Nelle abitazioni i locali dei servizi igienico-sanitari devono essere provvisti di areazione e illuminazione diretta.

6.9. Gli interventi di adeguamento igienico e funzionale non possono essere realizzati in sopraelevazione agli edifici esistenti.

6.10.

6.10. Circa l'altezza massima da assegnare a ciascun edificio nella rispettiva zona, se non diversamente stabilito con la presente istruttoria, si confermano quelle della tabella che precede pag. 19 delle Norme di attuazione, purchè compatibili con i caratteri ambientali e paesistici circostanti e non contrastanti con particolari esigenze di tutela.

6.11. Alla quota zero di campagna, che è individuata in progetto dalla Commissione Edilizia ed è assegnata dal sito verbale, saranno riferite le altezze dell'edificio ed il volume ammissibile in applicazione dell'indice di fabbricabilità.

17.

ART. 7

SUDDIVISIONE DEL TERRENO IN ZONE

7.1. Il territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alla destinazione ed alle limitazioni edilizie.

7.2. Elenco delle zone:

Zona A = area urbana costituita da nuclei antichi o di particolare pregio ambientale ed aree circostanti.

Zona B = area di completamento residenziale della zona urbana.

Zona B¹ = area di completamento residenziale prevalentemente artigianale.

Zona C = nuovi insediamenti in zona di espansione quali aree di concentrazione dei diritti edificatori del comprensorio. (- S O P P R E S S A -)
=====

Zona D = aree residenziali disciplinabili ai sensi della L. 167 - piano di lottizzazione obbligatorio.

Zona E = aree per attrezzature turistico - balneari.

Zona F = zone alberghiere.

Zona G = zone portuali.

Zona H = zone archeologiche.

Zona I = zone a verde pubblico.

Zona L = zone a verde privato.

Zona M = impianti ed attrezzature pubbliche.

Zona N = zona di interesse storico o artistico.

Zona O = zona di rispetto cimiteriale.

Zona P = zona a verde agricolo.

Zona Q = zona a verde boschivo.

Zona R = fabbricati rurali esistenti.

Zona S = zona a verde da tutelare.

Zona T = verde privato agricolo da tutelare.

7.3. Per ciascuna zona sono stabilite le destinazioni specifiche, quelle consentite e quelle escluse.

Le destinazioni consentite sono sindacabili in sede di esame delle relative domande di lottizzazione convenzionata o di rilascio di licenza edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale. Con provvedimento motivato potranno essere escluse quelle destinazioni che per particolari circostanze contrastino con le destinazioni di zona o ne compromettano l'assetto.

7.4. Territorio esterno alla delimitazione del centro abitato:

Assimilabile alla zona omogenea E D.M. 2/4/68 n. 1444.

Zona: P-Q-R-S-E-G-I-M-N-H-C (stralciata e assimilata alla norma della zona P) - F (Attrezzature alberghiere in zona P e B).

7.5. Territorio interno al perimetro del centro abitato:

Zona: A-B-B¹- D-F-M-L.

NE	DESTINAZIONI SPECIFICHE	DESTINAZIONI CONSENTITE	DESTINAZIONI ESCLUSE
A	Abitazioni	Negozi, botteghe, alberghi, uffici, edifici per svago e spettacolo, edifici di interesse pubblico, magazzini di vendita, laboratori artigianali purchè non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi o nocivi e comunque incompatibili con la destinazione specifica. Case di cura e di riposo e servizi di infermeria, secondo norme particolari da dettarsi dall'Ufficiale Sanitario. Autorimesse.	Ogni altra destinazione, edifici per il ricovero e allevamento di animali.
B	Abitazioni	Idem c.s.	Idem c.s.
B ¹ B	Abitazioni e laboratori artigianali	Idem c.s.	Idem c.s.
C	Attrezzature ricettive per il turismo e le attività connesse. Alberghi.	Negozi, botteghe, uffici, edifici di interesse pubblico, abitazioni limitatamente alle necessità di residenza delle persone impiegate e comunque in misura non superiore al 25%. Case di cura e di riposo e servizi di infermeria, secondo norme particolari da dettarsi dall'Ufficiale Sanitario. - Autorimesse.	Ogni altra destinazione.
	Abitazioni	Negozi, botteghe, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali purchè non producano rumori, esalazioni, scarichi dannosi o nocivi e comunque incompatibili con la destinazione specifica. Autorimesse.	

ONE	DESTINAZIONI SPECIFICHE	DESTINAZIONI CONSENTITE	DESTINAZIONI ESCLUSE
E	Stabilimenti balneari, cabine, attrezzature per l'attività balneare.	Negozi, botteghe, bar, ristoranti, edifici ed attrezzature per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, attrezzature sportive.	Ogni altra destinazione.
	Alberghi Pensioni.	Negozi, botteghe, edifici per lo svago e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico. Abitazioni limitatamente alla necessità di conduzione e comunque non superiore al 10% del volume. Autorimesse.	Ogni altra destinazione.
	Attrezzature di attracco e di servizio ai natanti.	Negozi, botteghe, autorimesse, edifici di interesse pubblico, laboratori artigianali purchè non producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona. Abitazioni limitatamente alle necessità del personale di servizio.	Ogni altra destinazione

ZONE

	DESTINAZIONI SPECIFICHE	DESTINAZIONI CONSENTITE	DESTINAZIONI ESCLUSE
H	Scavo e valorizzazione dei reperti archeologici. Verde pubblico.	Abitazione per il custode, uffici al servizio della zona archeologica, edifici di pubblico interesse attività connesse con la zona archeologica, attrezzature sportive e ricreative.	Ogni altra destinazione.
I	Verde pubblico, attrezzature ed impianti di carattere generale di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968.	Attrezzature sportive e ricreative, edifici di pubblico interesse, piccoli fabbricati di servizio alle attrezzature stesse.	Ogni altra destinazione, non classificabile come di pubblico interesse.
L	Verde, giardini attività orticole e di fioricoltura.	Serre ed altre attrezzature connesse alla manutenzione del verde. Concentrazione di diritti edificatori solo in sede di P.P. o lottizzazione convenzionata.	Ogni altra destinazione ad eccezione di quanto consentito in sede di P.P. o lottizzazione convenzionata.
M	Impianti ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.	Edifici di pubblico interesse, abitazioni per il personale di custodia.	Ogni altra destinazione.

ZONE	DESTINAZIONI SPECIFICHE	DESTINAZIONI CONSENTITE	DESTINAZIONI ESCLUSE
N	Verde pubblico, verde privato, edifici pubblici o di pubblico interesse aperti al pubblico.	Attrezzature ricreative, bar, ristoranti, attrezzature ricettive, abitazioni limitatamente al personale di custodia.	Ogni altra destinazione.
O	Attrezzature cimiteriali e relative zone di rispetto.	Fabbricati di servizio. Colture orticole e floricole con relativi servizi e serre.	Abitazioni ed ogni altra destinazione.
P	Coltivazioni agricole ed orticole e fabbricati di conduzione.	Impianti di floricoltura, edifici di pubblico interesse ed edifici per la conduzione agricola. Abitazioni per il personale impiegato.	Ogni altra destinazione.
Q	Verde boschivo, boschi e macchie mediterranee.	Attrezzature ricreative di pubblico interesse, abitazioni rurali.	Ogni altra destinazione.
R	Abitazioni unifamiliari, edifici al servizio dell'agricoltura.	Abitazioni unifamiliari, edifici di pubblico interesse.	Ogni altra destinazione.
S	Tutele vegetazione esistente e macchia mediterranea.		Ogni altra destinazione.
T	Tutela piantagioni esistenti e incremento delle stesse.	Fabbricati di servizio dell'agricoltura.	Ogni altra destinazione.

NORME SPECIALI PER OGNI SINGOLA ZONA

ZONA A

Tale zona, che individua i nuclei antichi di pregio ambientale e aree circostanti, è da ampliarsi secondo le delimitazioni in rosso riportate nella planimetria di Piano, per includervi aree che presentano caratteristiche zonali analoghe. Si conferma la classificazione A indicata nel piano per le aree esterne al perimetro di cui sopra.

Restano confermate le destinazioni d'uso per impianti ed attrezzature riconosciute di pubblica utilità che vengono a ricadere nella zona A, ampliata. Tutte le altre zone interne al perimetro sono assimilate alla zona A.

L'attività edilizia della zona si ritiene che possa essere congruamente disciplinata dalla seguente normativa (che sostituisce la norma speciale di pag. 19):

"Nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, né alterazioni del suolo con opere di sbancamento o di riporto, disalteratura per apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere impianti ed attrezzature riconosciute di pubblica utilità.

A condizione che non venga modificata la destinazione residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo degli edifici esistenti, senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie interna utile e senza alterazione sostanziale della preesistente volumetria.

Tuttavia, possono essere autorizzati incrementi della superficie utile per l'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi risultanti carenti di servizi per un massimo di mc. 70 con un minimo di mq. 16.

L'incremento può essere concesso una sola volta e nella proporzione del 20% della superficie utile netta esistente, entro i limiti minimo e massimo sopra stabiliti.

Dagli interventi di manutenzione e di restauro e da quelli di adeguamento igienico o funzionale sono esclusi gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, quest'ultima senza modificazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti e senza aumento volumetrico, fatta salva l'eccezione prevista innanzi, sono vincolati alla formazione dei Piani Particolareggiati.

Gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi non possono fruire di ristrutturazione urbanistica ed edilizia".

ZONA B

- Completamento residenziale della zona urbana - è costituita dal territorio compreso nel limite del centro abitato, non diversamente classificato dal Piano Regolatore e dalle prescrizioni, modifiche e stralci di cui alla presente relazione.

L'attività edilizia della zona si ritiene che possa essere congruamente disciplinata dalla seguente norma (che sostituisce quella di pag. 20 delle Norme di attuazione del Piano):

" Nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, nè alterazioni del suolo con opere di sbancamento e di riporto, disalberature ed aperture di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere impianti ed attrezzature riconosciute di pubblica utilità.

A condizione che non sia modificata la destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie interna utile.

Possono essere autorizzati incrementi della superficie utile per l'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi risultanti carenti di servizi, per un massimo di mc. 70 con un minimo di mq. 16.

L'incremento può essere ammesso una sola volta e nella proporzione del 20% della superficie utile netta esistente, entro i limiti minimo e massimo sopra stabiliti.

Dagli interventi di manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione e sostituzione e di adeguamento igienico e funzionale sono esclusi gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi.

Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia senza modificazione delle destinazioni residenziali e senza aumento volumetrico, fatta salva l'eccezione prevista innanzi e gli interventi eventuali di ristrutturazione urbanistica, sono vincolati alla formazione dei Piani particolareggiati.

Gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi non possono fruire di ristrutturazione urbanistica nè di ristrutturazione e sostituzione edilizia".

ZONA B₁

Individua le aree per edilizia ad uso prevalentemente artigianale. Poichè la localizzazione di tali aree non appare adeguata rispetto alla struttura urbana complessiva si ritiene che esse siano da stralciare e da riclassificare nella zona B.

Il Comune di Anacapri, con la deliberazione consiliare n.73 del 13/12/75, ha indicato la localizzazione a monte della via di circumvallazione di botteghe artigianali. Tale localizzazione tende a correggere quella concentrata delle attività artigianali, che come detto sopra non sembra compatibile con l'economia e le caratteristiche del territorio.

Pertanto anche le aree a monte della circumvallazione possono farsi rientrare nella zona B₁, come altresì l'area di cui alla lettera a) della deliberazione consiliare 17/12/76 n.37, ove, per quest'ultima non ostino i vincoli di rispetto cimiteriale.

Dette aree possono essere incluse nella zona B₁ alle seguenti condizioni:

- che l'estensione complessiva della zona non superi un quarto di quella indicata dal Piano e assimilazione alla zona B delle aree da stralciare;
- che le aree della zona dovranno essere utilizzate mediante formazione del Piano Particolareggiato esecutivo per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.865.

L'uso della zona si ritiene che possa essere idoneamente disciplinata dalla norma di Piano con le seguenti modifiche:

- riduzione a mq. 500 della superficie minima del lotto;
- altezza massima fuori terra sulla quota 0 assegnata: m. 3.50;
- destinazione esclusiva degli edifici ad uso artigianale con eventuale annessione del relativo punto di vendita e con divieto dello uso residenziale, anche parziale.

La controdeduzione (punto 13) concernente l'estensione della zona artigianale all'intera zona P non appare accoglibile, sia per la genericità della sua formulazione sia perchè alcune proposte comunali di individuazione della zona per attività artigianale sono state considerate positivamente nel precedente visto del C.T.R., mentre una soluzione definitiva ed organica può scaturire da un approfondito esame delle necessità e con la formazione di un piano per insediamenti produttivi di iniziativa comunale, ove il Comune di Anacapri ritenga necessario conseguire il miglioramento e l'adeguamento delle strutture produttive esistenti, si raccomanda l'introduzione della seguente normativa:

- i locali utilizzati esclusivamente da laboratori artigianali o da piccole industrie munite da autorizzazioni all'esercizio, la

cui presenza nell'abitato è riconosciuta ammissibile dalla norme vigenti, possono essere ampliate fino a raggiungere la disponibilità complessiva di mq. 60 di superficie utile interna.

ZONA C

Le aree per nuovi insediamenti in zona di espansione costituenti aree di concentrazione del diritto edificatorio, per la inammissibilità di quest'ultimo, sono stralciate e, conseguentemente, è abrogata la normativa speciale di pag. 20 bis delle Norme di attuazione. Le aree costituenti la zona C vengono assimilate alla zona P ed alla relativa disciplina.

ZONA D

Individua le aree residenziali disciplinabili ai sensi della Legge 18/4/62 n.167, le quali possono essere integrate e/o sostituite con le aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica indicate dal Comune di Anacapri nella deliberazione consiliare 13/12/75 n.73.

Esse possono essere ritenute ammissibili in considerazione che ancora persistono nel Comune di Anacapri situazioni di sovraffollamento e disagio alloggiativo e che almeno 200 vani devono essere riservati per le esigenze di edilizia economica del Comune di Capri.

Tuttavia, affinché i programmi di edilizia residenziale pubblica - sovvenzionata ed agevolata - conseguano il fine socio-urbanistico di restituire equilibrio alla condizione abitativa locale, è indispensabile che l'utilizzo delle aree comprese nella zona D sia subordinato alle seguenti condizioni prescrittive da introdurre nei Piani esecutivi:

- consistenza abitativa complessiva dei Piani 167 non maggiore di n. 1.250 vani contabili, esclusi i 200 vani per Capri;
- l'assegnazione delle aree in proprietà o in diritto di superficie sia riservata esclusivamente a soggetti, singoli o associati aventi i requisiti richiesti per beneficiare delle agevolazioni previste dalla vigente legislazione per l'edilizia residenziale pubblica, anche in caso di rinuncia ad accedervi, e provvisti di residenza storica decennale nel Comune di Anacapri.

Indice di fabbricabilità territoriale dei Piani di zona = mc.0,40/mq.
Volume convenzionale: mc. 80/vano con una dotazione di aree per standard urbanistici nel rapporto di 20 mq/abitante.

Le sopra specificate prescrizioni sostituiscono la norma speciale di pag. 21.

ZONE E - G

Le destinazioni d'uso previste per dette zone possono essere confermate limitatamente alla utilizzazione balneare, con relative attrezzature (indicazione grafica: A B), con esclusione delle attrezzature turistiche (indicazione grafica: A T) e portuali (indicazione grafica: A P).

Conseguentemente la disciplina delle zone E (pag.21) e G (pag.22) delle Norme di attuazione è da sopprimersi per essere sostituita dalla seguente:

"Le attrezzature consentite sono quelle strettamente connesse allo esercizio della balneazione e precisamente: spogliatoi, terrazze solari e servizi igienici, ambienti per bar ristoranti, ecc.; piscine scoperte, attrezzature ricreative e sportive scoperte e servizi strettamente relativi, aree di gioco per bambini, punti di attacco temporaneo per natanti."

E' vietato l'uso e l'installazione di mezzi meccanici di trasporto verticale ed orizzontale ed i parcheggi all'interno dei complessi balneari.

Per l'accesso della zona balneare (AB) dovrà porsi in esercizio un servizio di trasporto collettivo pubblico o privato.

L'utilizzazione (AB) di ciascuna zona è subordinata alla formazione di un Piano particolareggiato unitario.

Parametri di utilizzazione per ciascun complesso balneare:

- Indice di fabbricabilità fondiario mc. 010/mq.
- Rapporto di copertura 1/10 dell'area;
- Altezza massima degli edifici mt.4.

I volumi realizzati entroterra rientrano nell'indice di fabbricabilità".

ZONA F

Attrezzature alberghiere: per quanto concerne la situazione alberghiera, nel Comune di Anacapri, si richiamano le considerazioni esposte dal relatore circa il Piano Regolatore Intercomunale dell'isola, che ha evidenziato per Anacapri una scarsa ed arretrata ricettività, in rapporto a quella di Capri, e ravvisati necessari appropriati interventi di sostegno, non esclusi quelli di nuova edilizia alberghiera, entro i limiti e le condizioni imposte da esigenze di equilibrio dell'intero sistema urbanistico insulare, e pertanto, con l'osservanza della soglia fissata per i Comuni costieri dagli Indirizzi e criteri di pianificazione approvati dal Consiglio Regionale con la deliberazione in data 14/10/977.

Per quanto sopra, in base al carico demografico di 5.000 abitanti nel prossimo decennio presuntivamente attribuito al presente Piano Regolatore, nel territorio di Anacapri può essere ammessa una dotazione complessiva di n. 1.500 posti-letto a rotazione di uso.

Si raccomanda che a tal fine, l'Amministrazione Comunale formi un Programma di potenziamento e ammodernamento alberghiero, contenuto entro la soglia complessiva indicata frazionata in tre quadrienni, ed indicante criteri dimensionali, funzionali, costruttivi, di esercizio, ecc., per quanto concerne sia la costruzione di nuove attrezzature alberghiere, sia l'ampliamento di quelle esistenti.

Le attrezzature comprese nel detto Programma, oltre a dover essere sottoposte a vincolo alberghiero trentennale dovranno essere realizzate con l'osservanza delle seguenti norme:

a) Norme generali

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale porre a totale carico del concessionario gli oneri e loro costi gestionali, relativi ad infrastrutture primarie e secondarie derivanti dall'iniziativa, con caratteristiche eccedenti quelle ordinarie ed anche pattuire condizioni d'uso delle attrezzature alberghiere per eventuali fini pubblici e d'interesse generale.

Le caratteristiche funzionali delle attrezzature alberghiere che fruiscono della presente norma devono soddisfare le seguenti condizioni:

Agli ambienti di uso comune (halls, sale di ritrovo e di riunione, sale da gioco, ristorante, bar, ecc. - con i rispettivi annessi) deve essere destinata non meno di 1/3 della superficie utile interna, per gli alberghi della categoria superiore, e non meno di 1/7 per gli alberghi della categoria inferiore, detratte le superfici destinate ai servizi generali e tecnologici.

✓

Per la determinazione della capacità ricettiva di ogni attrezzatura alberghiera, ai fini della verifica della soglia regionale di riferimento per il piano di potenziamento e ammodernamento da formarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, il numero convenzionale dei posti-letto, sarà dato dal rapporto tra superficie complessiva interna utile dell'impianto, come sopra considerata, ed i seguenti parametri dimensionali riferentisi a ciascun postoletto:

- mq. 40 per ciascun posto-letto, per la categoria superiore;
- mq. 14 per la categoria inferiori e le pensioni.

Per le categorie intermedie, la determinazione dei parametri sarà ottenuta per interpolazione lineare.

b) Norme particolari - Attrezzature alberghiere esistenti.

La zona F del Piano Regolatore Generale - che individua le aree alberghiere all'interno del centro abitato, sulle quali già insistono attrezzature - può ritenersi ammissibile.

E' da escludere, però, dalla zona F, l'area del complesso Villa San Michele, a monte della strada, che deve essere compresa nella zona H di interesse archeologico.

Al fine di consentire l'ammodernamento degli esercizi esistenti, nel quadro del potenziamento delle attrezzature alberghiere di cui al precedente paragrafo, è ammesso, ai fini dell'ampliamento ed adeguamento dell'esercizio in atto, un incremento volumetrico fino a raggiungere i seguenti valori percentuali d'incremento della superficie utile interna:

Per la zona F la tabella riportata nel parere più volte menzionato, è così modificata:-

SUPERFICIE INTERNA UTILE

INCREMENTO

fino a mq. 500

mq. 200

da mq. 501 a mq. 1000

mq. 200 + 20% della parte
accedente mq. 500

da mq. 1001 a mq. 1500

mq. 300 + 10% della parte
accedente mq. 1000

da mq. 1501 a mq. 2000

mq. 350 + 5% della parte
accedente mq. 1500

oltre mq. 2000

mq. 450

La medesima normativa, così modificata, deve essere consentita per quegli edifici esistenti compresi nel centro storico e nella zona B, che ricevessero per la prima volta la destinazione alberghiera.

La superficie coperta complessiva non dovrà superare $\frac{1}{3}$ della superficie totale del lotto e l'altezza del complesso non potrà superare ml. 11 misurata dalla quota zero prefissata

c) Nuove attrezzature alberghiere

Le localizzazioni delle nuove costruzioni alberghiere saranno individuate nelle zone P e B del Piano Regolatore, con esclusione:

1) delle aree comprese tra quota 0 a quota 75 s.l.m. per la fascia litoranea esposta a sud e ad ovest fino all'altezza dell'elipor-
to e tra quota 0 e quota 150 s.l.m., da questo per tutta la re-
sidua fascia settentrionale;

2) delle aree della fascia collinare e montana oltre quota 300 s.l.m.

Le concessioni edilizie saranno rilasciate sulla base delle indicazioni del Programma di potenziamento ed ammodernamento alberghiero predisposto dal Comune e con l'osservanza delle seguenti norme:

- consistenza massima di ciascun impianto alberghiero: numero 200 posti-letto;
- indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 1/mq.;
- rapporto di copertura: $\frac{1}{4}$;
- altezza massima della quota zero prefissata: ml. 11.

ZONA G

(Vedi norme speciali zona E).

ZONA H

Le aree di interesse archeologico sono quelle individuate nella planimetria di Piano adottata con la deliberazione 11/11/74 n.62, e nella planimetria modificata in accoglimento delle osservazioni, anche se non coincidenti.

E' inclusa nella zona H l'area del complesso San Michele.

L'area archeologica sovrastante la Grotta Azzurra viene ampliata di m. 200 verso oriente per una profondità di m. 130 dal ciglio costiero.

Il centro di ricerca scientifica previsto sulla area archeologica di Damecuta può ritenersi ammissibile a condizione che rivesta funzione omogenea con le caratteristiche storico-archeologiche della zona. L'attrezzatura sportiva già esistente può sussistere nella consistenza in cui trovasi, integrabile con strutture strettamente accessorie alla attuale funzionalità fatte salve le autorizzazioni di cui alla legge 1089/1939.

La normativa speciale di zona (pag.22) può essere confermata.

ZONA I

Nessuna costruzione è ammessa nelle zone a verde pubblico e quelle previste dalle norme generali devono intendersi come rilasciate in precario e cioè soggette comunque a carattere di temporaneità; a ciò fanno eccezione solo gli impianti di interesse pubblico o come tali deliberati dal Consiglio Comunale ed eseguiti da enti pubblici.

Dato il particolare "status" patrimoniale del parco della Villa San Michele, la destinazione ad uso pubblico di detto parco prevista dal P.R.G., può essere trasformata in quella di "Parco Privato con vincolo di immodificabilità" con la raccomandazione da rivolgere alla Fondazione San Michele di concordare con il Comune di Anacapri, a mezzo di apposita convenzione, l'accesso gratuito e controllato al Parco stesso in determinati periodi stagionali;

ZONA L

Individua le aree private da conservarsi a verde che pertanto devono essere vincolate alla inedificabilità.

ZONA M

Riservata ad impianti ed attrezzature pubbliche o di pubblico uso - viene confermata con l'integrazione delle aree indicate nella deliberazione 17/12/976 n. 37.

La normativa di zona resta così definita:

"Alle attrezzature individuate nella zona M, compreso quelle di cui sopra, devono essere riconosciuti i requisiti della pubblica utilità, oppure in alternativa, devono essere assoggettate alla gestione comunale.

Quando non diversamente stabilito da norme e regolamenti specifici, l'indice di fabbricazione fondiario della zona M è fissato in mc. 2/mq.

Le costruzioni dovranno comunque inserirsi come elementi omogenei con il tessuto edilizio circostante ed in armonia con l'ambiente naturale".

ZONA N

In tali zone è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di decidere con proprio provvedimento adottato dal Consiglio Comunale se queste zone debbano essere lasciate all'uso privato o aperte al pubblico, o acquisite da enti pubblici.

✓

ZONA "P"

La normativa del Piano riferentesi a detta zona, le cui aree in essa comprese denunciano caratteristiche agricole, sarebbe da definire in riferimento al paragrafo 1.8 delle Direttive allegate alla Legge Regionale 20.3.1982 N. 14 ove l'Amministrazione Comunale ritenga di esercitare tale facoltà.

Frattanto, potranno essere consentite nella zona "P" nuove costruzioni destinate a residenze e a pertinenze funzionali alla conduzione del fondo, realizzabili rispettivamente con indici di mc. 0.003 e mc. 0.025 per mq. nei limiti di mc. 400 complessivi, e con trascrizione trentennale del vincolo di destinazione dell'immobile e trascrizione dell'asservimento dell'area agricola al cui servizio l'immobile viene destinato.

La concessione edilizia sarà rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, oppure conduttori in economia, riconosciuti imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975 N. 153, e muniti di residenza storica almeno decennale del Comune di Anacapri.

Quanto sopra integra la normativa speciale per la zona "P" di pag. 26 delle Norme di Attuazione.

ZONA Q

Individua le aree boschive ed è da ritenersi meritevole di tutela, e pertanto viene assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta.

Le piantagioni in tale zona devono essere svolte con l'assenso e con la direzione del competente Ispettorato Forestale.

Di norma dovranno evitarsi introduzioni di essenze improprie o comunque non caratteristiche dell'isola.

La tutela del carattere della vegetazione è considerata preminente rispetto ad altre finalità.

ZONE Q₁ e Q₂ : S O P P R E S S E

ZONA R

Sono condivisibili principi normativi diretti a recuperare l'edilizia rurale esistente. Tuttavia, in riferimento ai criteri fondamentali costituenti presupposti di esame del Piano, la normativa speciale R di pag. 27 delle Norme di attuazione è sostituita dalla seguente: "Le costruzioni già esistenti nella zona del decennio compiutosi il 13/12/975, data della richiamata deliberazione consiliare n.73, e che non siano state riconosciute abusive, possono essere restaurate e/o ristrutturate, in relazione alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, ed eventualmente ampliate per migliorarne le condizioni igieniche e la funzionalità residenziale, fino a raggiungere per ogni unità abitativa, una superficie utile netta di mq. 100.

ZONA S

Individua le aree con vegetazioni spontanee ed è da ritenersi meritevole di tutela, e pertanto viene assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta.

Dette zone debbono considerarsi di assoluta tutela per la vegetazione spontanea esistente e per la macchia mediterranea.

Non sono ammesse costruzioni e opere di urbanizzazione all'interno di tali aree.

Non sono ammessi parimenti mutamenti di coltivazioni o introduzioni di nuove essenze.

ZONA T

Tali zone sono destinate alle colture specializzate e in particolare a vigneti e oliveti. Le piantagioni esistenti possono essere sostituite o incrementate previo parere favorevole dell'Ispettorato Agricolo Forestale, in tali zone è consentita la realizzazione di fabbricati di servizio ad uso esclusivo dell'attività agricola o a tale uso vincolati con atto trascritto per una durata non inferiore a 50 anni.

NORME SPECIALI PER LA VIABILITA'

1°) Le strade aperte al transito di autoveicoli, sono indicate nel P.R.G. con segno grafico particolare.

2°) Percorsi stradali a traffico disciplinato -

I percorsi indicati sono assoggettati a particolari limitazioni del transito automobilistico e veicolare in genere, sia in ordine alla esclusione di alcune categorie di mezzi, sia in ordine agli orari ed alle epoche di percorrenza. Il Consiglio Comunale decide tali limitazioni sia a carattere transitorio, sia a carattere permanente con deliberazione motivata.

3°) -Percorsi interni -

I percorsi interni devono intendersi come pedonali. Il transito veicolare negli stessi è consentito solo agli abitanti della zona per l'accesso ai fabbricati ed ai mezzi di servizio, a rifornimento ai fabbricati stessi. E' in facoltà del Comune prescrivere, con deliberazione motivata della Giunta, orari durante i quali sia esclusa qualunque possibilità di transito veicolare lungo tali strade.

4°) - Percorsi pedonali panoramici -

Sono riservati al transito pedonale. Ogni transito veicolare anche temporaneo o saltuario è vietato, salvo la facoltà del Comune di concederlo con particolari ragioni, motiva anche la decisione e limitatamente al di tempo in cui tali ragioni persistano.

Lungo tali percorsi il Comune provvederà ad un particolare arredo urbano.

Le proprietà prospicienti non potranno usufruire del percorso stesso per transito veicolare di nessun tempo, anche temporaneo.

ART. 9

STANDARDS URBANISTICI

9.1. Nella compilazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate dovranno essere garantite le seguenti dotazioni minime di aree da destinare a verde o attrezzature di interesse pubblico.

Nelle Zone A - B: 9 mq. per abitante;
nella Zona C : 25 mq. per abitante;
nella Zona D : 18 mq. per abitante da reperirsi nell'ambito del comprensorio di progettazione;
nella Zona E : 4 mq. per posto ricettivo;
nella Zona F : 10 mq. per posto letto.

9.2. Le dotazioni minime di cui al comma precedente dovranno essere garantite quanto al 50% all'interno del comprensorio, quanto al 50% nelle zone esterne o in altre zone purchè idonee alla formazione di spazi pubblici.

9.3. L'Amministrazione Comunale si riserva di decidere quali tra gli spazi destinati a verde, aree secondarie e parcheggi, possono diventare di proprietà pubblica e quali possono rimanere di proprietà privata ancorchè di uso pubblico.

ART. 10

RIFERIMENTO ALLO STATO ATTUALE

10.1. Agli effetti dell'applicazione del piano ed in particolare per la valutazione dei diritti edificatori, dell'indice di edificabilità e dei volumi esistenti si fa riferimento allo stato esistente alla data di adozione del piano. Ogni innovazione, addizione o modificazione introdotta dopo tale data deve ritenersi abusiva e come tale ininfluen-
te.

I frazionamenti di proprietà intervenuti dopo tale data ed i relativi trasferimenti sono pure ininfluenti ed agli effetti dell'applicazione della normativa del piano le proprietà debbono essere considerate nello stato giuridico in cui si trovano alla data di adozione del piano stesso.

ZONA	DIR. TIO EDIFICATORIO mc/mq.	INDICE DI FABBRICABILITA' mc/mq.	ALTEZZA MASSIMA m.	RAPP. DI COPERTURA mq/mq.
A	0.3 (1)	2.5	12	1/2
B	0.2 (1)	2.0	12	1/3
B ¹	0.2(1)+0.75(5)	0.75	2.50	1/3
C	0.1 (3)	1.5	12	1/3
D	0.2 (1)	1.5	12	1/3
E	0.1 (3)	1.5	7.50	1/2
F	0.45 (1)	2.5	12	1/2
G	0.1 (3)	2.0	7.50	1/3
H	0.1(3)0.2(6)	0.0	4.0	//
I ¹	0.2 (2)	0.0	4.0	//
I ²	0.1 (2)	0.0	4.0	//
L ¹	0.2 (2)	0.5	7.50	1/20
L ²	0.1 (2)	0.5	7.50	1/20
M	0.1 (1)	2.0	12	1/10
N	0.1 (3)	0.0	4.0	//
O	0.1 (3)	0.0	0.0	//
P	0.1 (3)	0.07	7.50	1/25
Q ¹	0.01 (1) (4)	0.02	7.50	1/25
R	cubatura attuale + 20%	1.00	H attuale	1/10
S	0.1 (3)	0.0	0.0	//
T	0.2 (1)	0.07	4.0	1/40

- N.B. -
- (1) Il diritto edificatorio è aggiuntivo al volume attuale e va conteggiato sull'intera area della zona.
 - (2) Il diritto edificatorio 0.2 compete alle aree comprese nelle zone interne, quello con indice 0.1 ai comprensori di nuova espansione.
 - (3) Il diritto edificatorio è conteggiato sull'intera area e deve essere detratto il volume già realizzato.
 - (4) Zona Q₁ e Q₂ - per queste zone il diritto edificatorio è incrementato nella misura dello 0.01 tale diritto viene concentrato nelle aree di edificazione dei comprensori 5 e 6 -
 - (5) Il diritto edificatorio 0.75 si applica solo nel caso in cui il terreno venga destinato alle costruzioni artigianali specificamente previste per la zona B -
 - (6) Il diritto edificatorio 0.2 è attribuito alle zone interne all'abitato con la seguente...