



C OMUNE DI CASSANO ALL'IONIO

(provincia di Cosenza)

Ufficio tecnico – Settore Urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

(approvate con D.P.G.R. n° 407 del 21/aprile/1993)

UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA

Il Responsabile: Ing. Giacinto Ciappetta

Testo integrato con le modifiche introdotte dalla variante approvata con D.P.G.R. n° 666 del 1°/12/1998 e con la variante parziale approvata con Decreto n° 8037 in data 27/6/2002 del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria.

INDICE

Cap.	1	Disposizioni generali	Pagina	1
Cap.	2	Vincoli sul territorio, difesa del suolo e tutela dell'ambiente	“	4
Cap.	3	Zona territoriale omogenea A, residenziale	“	8
Cap.	4	Zona territoriale omogenea B, residenziale	“	11
Cap.	5	Zona territoriale omogenea C, di espansione	“	15
Cap.	6	Edilizia economica e popolare	“	21
Cap.	7	Zone D per gli insediamenti produttivi	“	22
Cap.	8	Zone territoriali omogenee E, agricole	“	26
Cap.	9	Normativa per lo sviluppo dell'agriturismo	“	29
Cap.	10	Zone territoriali omogenee F	“	31
Cap.	11	Aree per lo sviluppo turistico G	“	35
Cap.	12	Asse di interconnessione e di riequilibrio del territorio	“	40

Cap. 1

Disposizioni Generali

Art. 1

Tutto il Territorio comunale è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni indicate nelle tavole di Piano, nel Regolamento Edilizio, nella Relazione e nelle presenti Norme, costituenti nel loro insieme il Piano Regolatore Generale.

Per quanto non precisato nelle presenti Norme si fa riferimento alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2

Validità temporale

La validità del P.R.G. con le sue previsioni ed interventi programmati per lo sviluppo economico e sociale del Comune di Cassano all'Ionio, è di venti anni. Si pone comunque l'obbligo di effettuare una verifica sullo stato di attuazione delle previsioni di Piano almeno un anno prima dello scadere del primo decennio (anno 1995); se la situazione che verrà a presentarsi all'atto di questa verifica fosse molto diversa dalla realizzazione del quadro programmatico delineato, si renderà necessaria la redazione di una variante al P.R.G. .

Art. 3

Strumenti di attuazione

Sono i Piani Particolareggiati o i Piani di Lottizzazione Convenzionati, precisati dalle presenti Norme.

Art. 4

Attuazione

L'attuazione del P.R.G. avviene anche mediante semplice concessione ad edificare, secondo il Regolamento e le Norme particolari di zona. Il rilascio della concessione ad edificare è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere e degli impianti di urbanizzazione primaria (art. 4 L. 29/9/1964 n° 847) o, alla previsione della loro realizzazione nel successivo triennio in conformità alla legge 28/01/1977 n° 10.

La dicitura “Suggerimenti e proposte progettuali per la redazione di un P.P. Generale per la zona di Sibari” riportata nelle tavv. R.9, R.10, R.11 ed R.12 del P.R.G. è da intendersi come “previsioni effettive di Piano” e gli azzonamenti contenuti nelle medesime tavole sono regolamentati dalle presenti norme di attuazione.

Art. 5 **Programma Pluriennale di Attuazione**

Con riferimento alla L. R. 31/12/1979 n° 15, le previsioni contenute negli strumenti urbanistici generali si attuano nei tempi e nei modi fissati dai programmi pluriennali di attuazione, la cui validità è riferita ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Con esso si determinano quantitativamente e si identificano sul territorio gli interventi da realizzare in esecuzione dello strumento urbanistico generale al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla collettività relative all'abitazione, alle attività produttive ed ai servizi nell'arco di tempo considerato valutando le disponibilità delle risorse pubbliche e private.

Alle norme impartite dalla predetta L. R. il Comune deve ottemperare.

In quanto non legati alla filosofia di queste disposizioni, i piani di lottizzazione convenzionati residenziali e turistici non sono ancorati a detti programmi, sempre che vi sia l'impegno da parte dei richiedenti di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie.

Art. 6 **Opere di urbanizzazione**

- a) L'urbanizzazione primaria implica essenzialmente la dotazione dei seguenti servizi: accesso a mezzo di strada idonea al traffico veicolare, dotata di impermeabilizzazione e spazi accessori, quali marciapiedi e parcheggi; condotte per l'allacciamento alla rete dell'acqua potabile; condotte per lo smaltimento delle acque fognanti; rete ed impianto di illuminazione stradale; cessione di aree necessarie a detti servizi;
- b) L'urbanizzazione secondaria è costituita da: costruzione dei tronchi di strada e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale; costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognature, illuminazione appartenenti alle reti principali; cessione delle aree per le suddette opere; attrezzature di interesse pubblico e relative aree di cui al D. M. n° 1444/1968.

Art. 7
Norme comuni

Per le zone territoriali residenziali i volumi capitari stabiliti sono 100 mc per abitante, in dipendenza delle considerazioni svolte nel cap. 13 del IV voL. di Relazione; qualora nei singoli edifici siano previste destinazioni anche non residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) la quota fissata di 100 mc per abitante va maggiorata di altri 20 mc vuoto per pieno.

Art. 8
Norme per edifici misti

Si richiamano le norme dettate dall'art. 71 del Regolamento Edilizio.

Art. 9
Arredo Urbano

Si richiamano le norme dettate dall'art. 42 del Regolamento Edilizio.

Art. 10
Poteri di deroga

Possono essere esercitati limitatamente ai casi di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale. Secondo la Circolare del Ministero LL.PP. del 28/10/1967 sono impianti di interesse pubblico "quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati), siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc. ad esempio conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.. Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad es. quelle in materia di altezze degli alberghi e di edilizia antisismica, nonché quelle relative alla legge 47/85 e successive modifiche o integrazioni".

Art. 11
Il Condonò dell'abusivismo edilizio

E' regolato dalla Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Cap. 2

Vincoli sul territorio, difesa del suolo e tutela dell'ambiente

Art. 12 Vincoli

Su parte del territorio Comunale sovrastano i seguenti vincoli:

- a) **vincolo archeologico** (D.L. 8/7/1975; legge 01/6/1939 n° 1089);
- b) **vincolo idrogeologico e forestale**, imposti sul territorio il 26/3/1968 ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 su due zone collinari e l'altra marina;
- c) **vincolo per la tutela del paesaggio**, in forza alla legge 29/6/1939 n° 1497;
- d) **vincolo paesistico**, che può considerarsi un'estensione del precedente in quanto estende a 300 m. e rispettivamente a 150 m. la fascia di protezione dei terreni costieri e le ripe fluviali (D. M. 21/9/1984);
- e) **vincolo sulla protezione delle coste** (L.R. 05/01/1978 e successive modifiche ed integrazioni).

Tutti questi vincoli sono stati descritti nella Relazione di Piano e sono stati riportati sulle tavole di indagine del Piano.

Un ulteriore vincolo è costituito dalle norme per le zone sismiche (legge 02/2/1974 e D.M. 19/6/1984).

Ad essi il P.R.G. ha ottemperato e ne prescrive l'osservanza nell'esecuzione della successiva pianificazione attuativa (piani di lottizzazione, ecc.) e nel rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 13

Si prescrive altresì una rigida tutela dell'ambiente, che va al di là dei vincoli avanti detti: le direttive principali sono state nel paragrafo 4.5. del I volume di Relazione, nel s. paragrafo 7.1.5. e nel paragrafo 10.3 del III volume di Relazione e che comunque, qui si riassumono:

- perseguire con la massima severità e tempestività ogni possibile inquinamento dei corsi di acqua (fiumi, torrenti, canali, collettori di bonifica) e del mare: ogni impianto industriale o ad esso assimilabile che nel ciclo di lavorazione produca scarti solidi o liquidi di natura inquinante (ad es. le diverse aziende che operano

la lavorazione del pomodoro) debbono obbligatoriamente munirsi di appositi ed adeguati impianti per lo smaltimento delle sostanze nocive. Comunque sono da ottemperare le disposizioni del R.D. 27/7/1934 n° 1265 e D.M. 23/12/1976 n° 9 riguardanti impianti per lavorazioni insalubri e le altre disposizioni di legge, nonchè quanto dettato dall'art. 69 del Regolamento Edilizio.

- proteggere e sviluppare la esistente fascia arborata lungo il litorale marino, in armonia con minime strutture precarie di servizio balneare di possibile insediamento.
- svolgere una politica di arricchimento del patrimonio arboreo imponendo ai lottizzanti ed ai privati una piantumazione ad alto fusto estesa quanto possibile.
- perseguire una politica di forestazione nelle zone collinari, realizzando anche ed al più presto i Parchi Urbani Attrezzati previsti dal P.R.G., e che in fondo sono pure un valido baluardo ai dissesti idrogeologici.
- svolgere una difesa del litorale, impedendo o disciplinando anche la cavatura della ghiaia e della sabbia dagli alvei dei fiumi e del torrente del territorio, salvo quegli alvei spontaneamente ripasciuti (v. anche art. 115-117 Regolamento Edilizio).
- salvaguardia della costa marina, sia nella parte emersa che in quella sommersa e della vegetazione di ogni tipo.
- nella fascia arborata lungo il litorale e sugli arenili demaniali sono ammesse strutture precarie di servizio al godimento turistico balneare, in ogni caso non residenziali ed a condizione che non sia precluso il libero accesso ai mare. Le opere sul demanio vanno assoggettate alle procedure ed ai pareri previsti dalla legge 494/93.
- manutenzione, ripristino ed adeguamento tecnico di tutte le opere di bonifica, con particolare riguardo della zona del territorio comunale posta fra la S.S. 106 ed il litorale: una particolare urgenza riveste la revisione di tutte le reti idrauliche di colò e la sistemazione del collettore Venagrande.

Tutto ciò in ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti ed in particolare ai disposti della Legge 632/1967, L. 319/1976, L. 659/1979, D.P.R. 10/10/82, n° 915, L.R. 20/1980, L. 25/7/84, n° 381 e Delibera 27/7/1984 del Comitato Interministeriale.

Art. 14

Il P.R.G. pone il vincolo di tutela ambientale e storico culturale:

- al **Santuario Madonna della Catena** come delimitato nella tav. R 2 con tratteggio a punti quadrati. Nell'ambito di tale zona vincolata è stata individuata un'area di circa 7 ettari di pertinenza del Santuario delineata nella stessa tav. R.2 con tratteggio a puntini tondi. In questa area sono consentite attrezzature per l'accoglienza dei visitatori: parco attrezzato, servizio bar e tavola calda ed

una struttura per l'ospitalità per un massimo di 100 posti letto. L'edificio esistente è considerato ricadente in zona A.

- alle **Grotte di S. Angelo** delimitate nella tav. R 2 con punti quadrati. È prevista nel territorio vincolato antistante l'ingresso la più opportuna e adeguata sistemazione per la sosta e parcheggio. Nell'ambito di detta area resta consentita unicamente la realizzazione di piccole strutture ad unica elevazione per l'accoglienza ed il ristoro.
- all'**antica Masseria Chidichimo**, in destra della S.P. Lauropoli - Sibari a poca distanza da Lauropoli, per adibire l'edificio a Mostra permanente della Civiltà Contadina. Il complesso edile è considerato zona A.
- al **Palazzo Basta** adiacente all'Ospizio in Cassano capoluogo per adibirlo a Museo. Tale complesso è considerato zona A.

Art. 15

Altri vincoli esistenti sul territorio, di natura tecnica, sono le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui al D.I. 01/4/1968. n° 1444 e successive modifiche ed integrazioni. Le distanze vanno calcolate dal ciglio della strada, definita dall'art. 3 del citato D.I. Il territorio di Cassano all'Ionio è interessato da strada classificata di tipo B "di grande comunicazione e traffico elevato" costituito dalla S.V. dalle Terme e dalla S.S. 106 R (distanza dal ciglio stradale m 40), da strade di tipo C "di media importanza" costituite dalla S.S. 106, dalla S.P. Sibari - Cassano, dalla S.P. Cassano - Garda, dalla S.P. Doria - Francavilla Marittima (distanza dal ciglio stradale m 30) e da strada di tipo D "di interesse locale" (distanza dal ciglio stradale m 20). Per quanto riguarda le distanze in corrispondenza degli incroci si prescrive il rispetto delle norme dell' art. 5 del D.I. citato.

Ai sensi del D.I. suddetto nelle zone di rispetto stradale è vietata qualsiasi edificazione; sono permessi solo distributori di benzina e piccole stazioni di servizio, con esclusione di motels e limitatamente alle strade aventi m 30 di rispetto.

Qualsiasi progetto di lavori interessanti la sede stradale e le fasce di rispetto (ivi compresi i progetti per le attrezzature consentite) deve comprendere la progettazione paesistica e delle alberature (comprendente questo termine anche i cespugli). In nessun caso è consentito l'abbattimento di alberature per ricavare le attrezzature di cui sopra (stazioni di servizio, ecc.) o gli accessi sopra citati.

La tutela del patrimonio arboreo è altresì sottoposta alle disposizioni della circolare n° 8321 dell'11/8/1966 del Ministero dei LL.PP. comprendente "Istruzioni per la salvaguardia del patrimonio arboreo in rapporto alla sicurezza della circolazione stradale".

La rimozione di alberature instabili o ammalate comporta l'obbligo della sostituzione con altri soggetti adeguatamente sviluppati.

Art. 16

Le aree di rispetto cimiteriale si estendono di norma per 200 metri; per l'area cimiteriale di Cassano capoluogo è ridotta a m 50, come da decreto del medico provinciale n° 3560 del 18/11/62.

Cap. 3

Zona territoriale omogenea A, residenziale

Art. 17

Definizione

Comprende le parti del territorio di agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

Art. 18

Delimitazione

Le zone A esistenti in ciascun centro urbano risultano delimitate sulle tavole di Piano R.5, R.6, R.8 ed R.10 (Sibari) in conformità della perimetrazione effettuata dal P.d.F. ed approvata dal Consiglio Comunale secondo le modalità previste dalla legge, in conformità alle “Osservazioni al P.R.G.” allegate alla Del. G.M. del 26/7/85 n° 921.

Art. 19

Destinazione

Possono essere destinate ad abitazione ed attività culturali, commerciali e professionali con le variazioni delle destinazioni consentite dal Piano di Recupero, procedimento questo obbligatorio e attuato secondo i dettami dell’art. 28 della legge n° 457 del 05/8/1978; è altresì ammesso l’inserimento di nuclei e servizi per l’assistenza e lo svago, di alberghi e pensioni, sempre in conformità con la struttura edilizia ed urbana della zona.

Art. 20

Normativa

La zona A è disciplinata per le operazioni della sua valorizzazione dai contenuti del titolo IV “Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente” della legge 05/8/1978 n° 457 e successive modificazioni.

Art. 21
Norme operative

Lo studio di uno o più Piani di Recupero si articola:

- a) in un'indagine sui valori ambientali ed artistici, sulle condizioni statiche ed igieniche degli edifici, sulla composizione del corpo sociale e sulla situazione immobiliare;
- b) nella determinazione delle opere di consolidamento e di restauro;
- c) nella ristrutturazione dell'organismo edilizio, con eliminazione di eventuali strutture e diradamento dei volumi interni, se le prime ed i secondi sono privi di valore storico ed ambientale;
- d) nella ricostituzione degli spazi liberi;
- e) nella ricomposizione delle unità immobiliari per destinazioni compatibili con la struttura degli edifici, del tessuto edilizio e degli ambienti;
- f) nella decisione di abbattimento o di ricostruzione totale nel caso di edifici fatiscenti e/o di scarso valore ambientale.

Art. 22
Norme di edificabilità

Per le costruzioni o ricostruzioni si prescrive:

1. l'assoluto divieto di qualsiasi incremento volumetrico;
2. adeguamento dell'aspetto esterno secondo concetti di corretto inserimento, sia pure in forme attuali, in una struttura omogenea antica;
3. mascheramento dei volumi attraverso elementi vegetali ed altri accorgimenti;
4. studio ed applicazione di un adeguato "arredo urbano", secondo quanto stabilito dall'art. 42 del Regolamento Edilizio;

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre operazioni conservative, per le eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni vale quanto stabilito dagli artt. 7,8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

In attesa dell'approvazione dei Piani di Recupero, negli edifici della zona A, si potrà intervenire solo per quanto consentito dalla legge 05/8/78 n° 457. L'art. 9 della legge 28/1/1977 n° 10 contiene un elenco di opere di interventi, per le quali la concessione è gratuita o parzialmente gratuita; si rinvia anche a quanto contemplato dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.

Art. 23
Applicazione degli standars di legge

Dato l'alto indice di fabbricazione del Centro Storico, la necessità di mantenimento e reperimento di aree libere e data anche la carenza di tali aree libere, in relazione ai disposti art. 4 e 6 del D.M. 1444/1968, gli standars sono stati calcolati come segue: mq 4,50 di aree per l'istruzione (asili nido, scuola materna e scuole dell'obbligo); mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ecc.); mq 2,50 di aree per parcheggi (oltre alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 legge 765); per quanto riguarda lo standars per le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport vi sono contigue l'area riservata a Parco Urbano Attrezzato (ha 63) e l'area di Rimboschimento Protettivo; anche contigua è l'area del Palazzetto dello Sport ed a meno di 400 metri sono i giardini comunali attrezzati per il gioco in località Madonna delle Grazie.

Comunque, già da adesso il P.R.G., come esposto a pag. 149 e seguenti del IV volume di Relazione ha in gran parte soddisfatto le esigenze degli standars per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune.

Art. 24
Indirizzi metodologici

Il metodo della "conservazione" per edifici e per zone può ugualmente essere praticato dall'iniziativa pubblica e da quella privata, ma il metodo della "conservazione per organismi" deve riguardare direttamente ed in prima persona solo le amministrazioni pubbliche, alle quali spetta il compito di coordinare e programmare gli apporti dei vari imprenditori, pubblici e privati, attraverso un piano esteso a tutta l'area storica.

Poichè, inoltre, non è da immaginare che gli involucri abitativi plasmati dalla vita di ieri corrispondono alle aspirazioni di vita degli uomini di oggi e di domani, è necessario che al "programma conservativo" (che punta esclusivamente alla nostalgizzazione ed alla celebrazione acritica di tutte le testimonianze del passato) si sovrapponga come elemento determinante un "programma innovativo", che punti sul riuso tramite un'opera di risanamento e di ristrutturazione del patrimonio edilizio ereditato e miri alla riconquista sociale ed economica del Centro Storico.

Prescrizione n° 10 di cui al Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993 di approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio

Nella redazione dei piani di recupero ai sensi della legge 457/78 qualunque previsione di demolizione dovrà basarsi sulla relazione storica filologica dell'opera e ciò al fine di garantire la conservazione dei valori storici, culturali ed ambientali

Cap. 4

Zona territoriale omogenea B residenziale

Art. 25

Definizione

E' costituita dai nuclei abitati della zona urbana meno antica e comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A; si considerano parzialmente edificate le aree nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq (art. 2 D. M. 1444/1968).

Art. 26

Specificazione

Per quanto riguarda la densità minima richiesta (superiore a 1,5 mc/mq) si rinvia alle considerazioni svolte alle pag. 126-127 del IV vol. di Relazione.

Art. 27

Distinzioni

Al fine di una migliore organizzazione dei vari comparti il P.R.G. ha effettuato una suddivisione distintiva delle zone B, ripartendole nelle seguenti sottozone territoriali omogenee:

a) zone B' :

nuclei abitativi esistenti, completamente o quasi del tutto edificati e nei quali sono consentiti solo adeguamenti e ristrutturazioni; intendendo per adeguamenti le opere edilizie volte ad uniformare (anche con demolizioni e ricostruzioni), alle caratteristiche planovolumetriche generali della zona, quegli edifici che ne fossero difformi e dove negli eventuali spazi edificabili sono consentite costruzioni, sempre in uniformità alle caratteristiche generali dell'esistente. Per gli eventuali nuovi edifici o ampliamenti, per le ricostruzioni e le ristrutturazioni è fatto obbligo al richiedente la concessione di produrre uno studio generale che motivi la richiesta di adeguamento. E' prescritta la creazione ove è possibile di piazze, piccoli giardini pubblici, aiuole, alberature ornamentali negli spazi liberi, nonchè luoghi di sosta e di parcheggio.

Per l'altezza massima dei nuovi edifici e per gli adeguamenti ci si deve attenere al disposto art. 8, punto 2 del D.M.1444/1968.

b) zone B'/r:

individuata solo nel capoluogo, quattro zone situate al margine o debordanti i confini di vincolo idrogeologico, nelle quali vi è un'edificazione preesistente a detti vincoli: queste zone sono da considerare aree da consolidare; sono obbligatorie pertanto opere di risanamento e consolidamento e, dove indagini geotecniche accurate lo consentano, è permessa l'edificazione negli spazi eventualmente disponibili nella zona B'/r posta a Sud-Ovest del cimitero con il rispetto di adeguamento alla situazione generale esistente in questa zona. L'edificazione è attuata attraverso la preventiva redazione di un piano attuativo, a cura dell'Amministrazione Comunale, con il reperimento di aree a standards nella misura di 12 mq/ab.

c) zone B'':

definite di completamento, nelle quali l'edificazione è consentita con concessione; a ciascuna di queste zone B'' è stato assegnato un indice edificatorio ed è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Così operando il P.R.G. con la definizione delle zone omogenee B' ha inteso dare un ordine alla vecchia edificazione, al fine anche di uniformare sotto l'aspetto estetico e compositivo tutti questi vecchi comparti.

Art. 28
Destinazione

La zona B è adibita prevalentemente ad abitazione e ad attività direzionali, rappresentative, culturali, commerciali e professionali; sono ammessi edifici ed i servizi per l'assistenza e lo svago, gli alberghi e le pensioni, i magazzini ed i depositi, le autorimesse pubbliche e private e le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale non siano in contrasto con le caratteristiche dei vari insediamenti residenziali.

Art. 28/bis
Norme di edificabilità

Nelle zone B', B'r e B'' sono consentite operazioni edilizie mediante richiesta di concessione ad edificare alle condizioni previste dal Regolamento Edilizio ed in

relazione alle esposte particolari situazioni di ciascuna di queste sottozone. A decorrere dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente P.R.G. il Sindaco, a norma della legge 3/11/1952 e del comma V, art. 10 Legge Urbanistica Nazionale, deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione non conformi al P.R.G. in itinere (v. anche art. 126 R.E.).

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 D.M. 1444/1968.

Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, ad eccezione dei casi descritti al successivo comma 5 del presente articolo.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, purchè con distanza tra fabbricati non minore a m 6,00.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso d'impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra le pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica accettabile, nonchè nei casi di allineamenti edilizi, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Nel caso di edifici compresi in una cortina ad altezza superiore si può addivenire ad una sopraelevazione fino a raggiungere un'altezza unica, sempre che l'edificio sia conforme alle norme sismiche e non superi i tre piani fuori terra e la densità fondiaria non sia superiore a 3,00 mc/mq.

In particolare, per la zona B" di completamento sono stati fissati dal P.R.G. i parametri relativi alla densità edilizia fondiaria, alle altezze ed al rapporto di copertura, così come è esposto nella tabella seguente.

Per progetti ricadenti nelle zone B" di Sibari, si dovrà far riferimento al tessuto delle infrastrutture stradali definito dal precedente strumento urbanistico.

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI COMPLETAMENTO B''
RESIDENZIALI**

N° distintivo delle zone	Superficie fondiaria utilizzabile mq	Densità edilizia fondiaria mc/mq	Volume edificabile mc	Altezza massima m	Rapporto di copertura	Abitanti insediabili (100 mc/ab)
CASSANO (1) B''/2	2.830	2,5	7.000	11	1/3	70
Totale			7.000			70
LAUROPOLI (2) B''/2	2.900	2,5	7.200	11	1/3	72
Totale			7.200			72
DORIA (1) B''/2	7.880	2,5	19.700	11	1/3	197
(2) B''/2	9.984	2,5	24.960	11	1/3	250
(3) B''/2	17.200	2,5	43.000	11	1/3	430
(4) B''/2	528	2,5	1.320	11	1/3	13
Totale			89.000			890
SIBARI (1) B''/3	27.200	1,5	40.800	7,5	1/3	408
(2) B''/2	23.300	2,5	58.300	11	1/3	583
(3) B''/3	3.070	1,5	4.600	7,5	1/3	46
Totale			103.700			1.037
Complessivi			206.900			2.069

Cap. 5

Zona territoriale omogenea C di espansione, residenziale

Art. 29 **Definizione**

E' costituita da parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti previsti per la zona B; queste zone assumono la definizione di zone di espansione dei centri abitati.

Art. 30 **Destinazione**

Sono zone adibite prevalentemente ad insediamenti residenziali abitativi, ma vi sono anche ammesse attività direzionali, commerciali, rappresentative, culturali, professionali, edifici misti residenza - artigianato, edifici per l'assistenza e lo svago, gli alberghi e le pensioni e le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale non trovino collocazione nelle zone F oppure che non siano in contrasto con le caratteristiche dei vari insediamenti residenziali.

Art. 31 **Strumenti di attuazione**

L'edificazione di ciascuna zona C, che il P.R.G. ha caratterizzato con un numero distintivo (sottozona) per ciascuno dei quattro centri abitati, dovrà avvenire a mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionati, anche in più piani distinti nel rispetto della estensione minima di lottizzazione.

Nel caso si verifichi l'esistenza dei requisiti previsti dalla legge 6/8/67 n° 765, per come esplicitato dalla Circ. 28/10/67 n° 3210, l'edificazione può essere consentita direttamente con il rilascio di concessioni singole.

A norma del disposto art. 19 - V del Regolamento Edilizio, se entro 300 giorni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. non viene presentato Piano

di lottizzazione convenzionata, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio a spese dei proprietari.

Peraltro, a mente del penultimo comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica Nazionale "... il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se questi non aderiscono provvede alla compilazione di ufficio".

Art. 32 **Norme di edificazione.**

Il P.R.G. per quanto riguarda le zone C di espansione per ciascuno dei 4 centri abitati ha determinato una serie di sottozone, alle quali ha attribuito determinati indici, come si evince dalle specificazioni tabellari seguenti e dalle tavole di Piano R.5; R.6; R.8; R.10.

Oltre alle norme contenute nel Regolamento Edilizio (art. 48-51) si prescrive che nelle zone C contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare le altezze degli edifici della zona A. Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti.

Inoltre, è prescritta tra le pareti finestrate antistanti la distanza minima pari al fabbricato più alto e questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ai m 12.

E' comunque obbligatoria la distanza minima di m 6,00 tra pareti che si fronteggiano di uno stesso edificio.

Le distanze minime tra fabbricati (tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra i m 7 ed i m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di edifici che formino oggetto di piani di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di preesistenza di edificio a distanza inferiore ai m 5 dal confine o di tessuto urbano già definito, un eventuale nuovo edificio osserverà dai confini una distanza tale da determinare una distanza, minima e totale, fra edifici di m 10.

Art. 33 **Prescrizioni particolari**

Nelle zone che si rendono libere attraverso le prescrizioni volumetriche, di altezze massime e di distanze minime valgono le norme indicate dal R. E. (ed in particolare dagli art. 52 e 98).

Il Piano di Lottizzazione convenzionata dovrà prevedere, nell'ambito di una accurata ricerca di insediamenti integrati espressi anche in termine di "paesaggio urbano": l'istituzione di ampie zone pedonali e di verde pubblico, la costituzione di congrui parcheggi, la creazione di spazi urbani che consentano ed incentivino la vita associata anche attraverso i valori ambientali e la costituzione di zone a verde arborato ad alto fusto.

I Piani di Lottizzazione convenzionata, oltre ad attenersi alla normativa del precedente capoverso ed a quanto prescritto dall'art. 19 del R.E., dovranno rispettare le disposizioni impartite dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 3210 del 28/10/1967, punto 6. In particolare si richiama quanto ivi dettato per la cessione di aree per le opere di urbanizzazione secondaria: "... il Comune in luogo di essa può convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, almeno in tutti i casi nei quali la cessione non dia luogo ad inconvenienti...".

Art. 33/bis **Applicazione degli standars**

Oltre a quanto già prescritto in precedenza è da tenere presente che le zone di espansione C dovranno disporre un minimo di mq 18 per abitante di spazi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968.

In particolare, poiché dei 18 mq (art. 4 D.L. citato) mq 4,5 debbono essere riservati alle scuole, se il fabbisogno complessivo dei centri abitati è soddisfatto da strutture già esistenti o in programma in zone contermini o in zone F vicine, la dotazione di spazi può aumentare gli altri fabbisogni richiesti (spazi pubblici attrezzati a parco ecc.

ed aree per parcheggi). Nei Piani di Lottizzazione il lotto minimo edificabile è di mq 500.

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE**

N° distintivo delle zone	Superficie fondiaria utilizzabile mq	Densità edilizia fondiaria mc/mq	Volume edificabile mc	Altezza massima m	Rapporto di copertura	Abitanti insediabili (100 mc/ab)
CASSANO						
(1) - C/1	11.200	3,5	39.200	11	1/3	392
(2) - C/2	3.840	2,5	9.600	11	1/4	96
(3) - C/3	3.440	1,5	5.600	7,5	1/5	56
(2) - C/2	36.500	2,5	91.200	11	1/4	912
Totale			145.600			1.456
LAUROPOLI						
(2) - C/3	20.000	1,5	30.000	7,5	1/5	300
(3) - C/3	46.000	1,5	69.000	7,5	1/5	690
(4) - C/3	4.300	1,5	6.400	7,5	1/5	64
(4) - C/2	48.000	2,5	125.000	11	1/4	1.250
(5) - C/3	86.200	1,5	129.300	7,5	1/5	1.293
(6) - C/3	48.200	1,5	72.300	7,5	1/5	723
(7) - C/2	20.160	2,5	50.400	11	1/4	504
(3) - C/2	4.900	2,5	12.200	11	1/4	122
(2) - C/2	40.560	2,5	101.400	11	1/4	1.014
Totale			425.600			4.256
DORIA						
(1) - C/2	18.200	2,5	45.500	11	1/4	455
(2) - C/2	14.400	2,5	36.000	11	1/4	360
(3) - C/2	23.200	2,5	58.000	11	1/4	580
(4) - C/2	6.200	2,5	15.500	11	1/4	155
(5) - C/2	6.000	2,5	15.000	11	1/4	150
Totale			170.000			1.700
SIBARI						
(1) - C/3	7.650	1,5	11.400	7,5	1/5	114
(2) - C/2	31.200	2,5	78.000	11	1/4	780
(3) - C/3	8.800	1,5	13.200	7,5	1/5	132
(4) - C/3	14.080	1,5	21.100	7,5	1/5	211
(5) - C/3	24.500	1,5	36.750	7,5	1/5	368
(6) - C/3	20.500	1,5	30.750	7,5	1/5	307
(7) - C/1	8.595	3,5	30.080	11	1/3	300
Totale			221.280			2.212
Complessivi			962.480			9.624

TABELLA DI VERIFICA DEI FABBISOGNI ABITATIVI

CENTRI ABITATI	Previsioni effettuate (tab. pag. 66 vol. IV) Mc	Zonizzazioni effettuate (v. pag. 132 e seguenti Vol. IV)			
		centro	zona	mc	abitanti
Conurbazione Cassano - Lauropoli	909.500	Cassano	B''	7.000	70
		Lauropoli	B''	7.200	72
		Cassano	C	145.600	1.456
		Lauropoli	C	425.600	4.256
		Totale		585.400	5.854
Doria	217.900		B''	89.000	890
			C	170.000	1.700
		Totale		259.000	2.590
Sibari	398.800		B''	103.700	1.037
			C	221.280	2.212
		Totale		324.980	3.249
TOTALI	1.526.200			1.169.380	11.693

Prescrizione n° 4 di cui al Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993 di approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio

Tutte le **zone C** dovranno attuarsi previo piano particolareggiato d'iniziativa comunale o previo piano di lottizzazione convenzionata. Le aree per standards da reperire sono elevate a 18 mq per abitante. Fermo restando gli indici d'attuazione, gli strumenti attuativi verranno progettati sulla base degli indici territoriali per come appresso definito:

- per le **zone C** con densità fondiaria pari a **3,5 mc/mq**, l'indice territoriale sarà pari a **1,8 mc/mq**;
- per le **zone C** con densità fondiaria pari a **2,5 mc/mq**, l'indice territoriale sarà pari a **1,5 mc/mq**;
- per le **zone C** con densità fondiaria pari a **1,5 mc/mq**, l'indice territoriale sarà pari a **1,1 mc/mq**.

I piani esecutivi dovranno interessare estensioni di almeno **10.000 mq**. Nel caso di estensioni di zone omogenee minori dovrà comprendere l'intera zona.

Cap. 6

Edilizia Economica e Popolare

(Il Decreto Regionale n° 407 del 21/4/93 che ha approvato il vigente P.R.G. ha soppresso le specifiche previsioni delle aree destinate a tali insediamenti. Le relative zone saranno normate come le altre zone C fino a quando l'Amministrazione non provvederà a redigere i piani di zona di cui alla legge 167/62).

Cap. 7

Zone D per gli insediamenti produttivi

Art. 34

Definizione

Parti del territorio destinate alle medie e piccole industrie, alle attività artigianali non di servizio urbano ed alle attività commerciali.

Le basi giuridiche per la realizzazione di tali zone è l'art. 27 della legge 865/1971, la L.R. 16/4/1977 e le norme di delega L.R. 02/6/1980 n° 20.

L'art. 27 citato attribuisce al Comune l'attuazione della "zona industriale", dandogli potere di esproprio delle aree occorrenti (con le procedure ed alle condizioni delle leggi 167/1962 e 865/1971) e potere di assegnazione (in cessione o concessione) delle aree utili da destinare ad impianti produttivi (industriali, artigianali e commerciali).

Art. 35

Localizzazione ed attuazione

Il P.R.G. ha previsto diverse zone D, ciascuna con una funzione precipua e differenziata:

- a) La "Zona per gli Insediamenti Produttivi" ubicata a Doria è la "zona industriale" del Comune; in essa (20 ha) andranno insediate le medie e piccole industrie e le imprese artigianali; si attua a mezzo di Piano di Insediamenti Produttivi, che ha valore di piano particolareggiato di esecuzione finalizzato a predisporre le attrezzature e le infrastrutture necessarie per sviluppare la forza di attrazione di localizzazione e per consentire la migliore operatività alle attività da insediare; si realizza per iniziativa dell'Amministrazione Comunale secondo i disposti della L.R. 16/4/1977 n° 13. Le nuove richieste di autorizzazioni per attivare impianti del settore secondario (industria ed artigianato) dovranno essere concesse solo per insediamenti in questa zona, tranne casi particolari che a giudizio dell'Amministrazione Comunale e ben motivati dall'istante possano trovare allocazione in altre parti del territorio senza recare pregiudizio all'ambiente ed alle altre attività.

- b)** In questa stessa zona ed ivi compreso trova sede il Centro Mercantile (2 ha) per la realizzazione del quale l'Amministrazione Comunale deve approntare il progetto di fattibilità, in quanto considerato dalla legislazione vigente opera di interesse pubblico e come tale totalmente finanziabile; dovrà inoltre essere creato un Consorzio Cooperativo di II grado costituito tra il Comune e gli operatori agricoli (singoli o associati in cooperativa), che diverrà l'Ente gestore.
- c)** La zona D speciale di Lauropoli di circa mq 10.000 predisposta per svolgere un'attività piccolo industriale di estrazione e lavorazione dell'argilla; per l'attivazione di questa zona di modeste dimensioni è necessario richiedere concessione a norma dell'art. 115 del Regolamento Edilizio.
- d)** A Sibari una zona D preesistente (2 fabbriche di infissi ed un marmista, attività di modeste dimensioni con le relative abitazioni) ed una zona mista D/F pure preesistente (dove frammiste ad alcune attività artigianali vi sono la palazzina dell'attuale Museo Archeologico e la Canonica con la Chiesa): in queste due zone, nei possibili spazi liberi potranno sorgere solo attività artigianali di servizio urbano.
- e)** A Sibari, a monte della S.S. 106 all'altezza dell'incrocio con la S.V. delle Terme, una zona D per la collocazione della "Mostra Mercato delle macchine agricole, edili e di altre industrie manifatturiere" su una superficie di circa ha 22. Ciò nella considerazione: **1-** che i due agglomerati Industriali finitimi di Schiavonea e di Cammarata non dispongono strutture commerciali consortili per la vendita organizzata delle loro produzioni; **2-** che è utile come struttura di supporto alla zona industriale di Doria; **3-** che per la sua posizione in una località di confluenza di forte traffico stradale diviene un luogo di attrazione per la commercializzazione di produzioni del settore secondario anche per imprese extraregionali; **4-** che può consentire l'attivazione di imprese del comparto dell'assistenza, delle riparazioni e di attività industriali collaterali. La realizzazione di questa zona può avvenire a mezzo di predisposizione di un Piano di Insediamenti Produttivi di iniziativa privata o, in assenza di questa, di iniziativa pubblica.
- f)** Nell'intorno del centro abitato di Sibari è stata riservata un'area per l'insediamento di strutture del grande dettaglio e del grande commercio all'ingrosso: Cash and Carry, Ipermercato (o struttura simile) ed una Discount House (circa 8 ettari). Sulle superfici così designate dal P.R.G. (v. tav. Piano R.9 ed R.11) per le aree di proprietà del Comune dovranno essere stipulate convenzioni con l'iniziativa privata per la loro realizzazione, su presentazione di adeguato progetto di fattibilità.

Nelle aree di proprietà privata, pure designate dal P.R.G., il Comune dovrà favorirne gli insediamenti, procedendo se necessario all'esproprio dell'area interessata.

- g) Sempre nel precedente ambito (v. tav. R.9 ed R.11) il P.R.G. ha riservato un'area di circa 6 ettari di proprietà del Comune per la realizzazione di un Autoparco-Interporto: la sua realizzazione potrà avvenire per iniziativa privata o per iniziativa consortile (Comune - privati) con la predisposizione di progetto di fattibilità.
- h) Nell'intorno di Doria il P.R.G. ha definito un'area di circa 3 ettari per la realizzazione dell'Ente Fiera Zootecnica con annesso campo boario: questa struttura dovrà sorgere per iniziativa di un Consorzio Cooperativo di II grado formato dal Comune e da operatori del settore (singoli o associati in cooperative) ed a mezzo di progetto di fattibilità da redigersi anche per ottenere il finanziamento dell'opera.
- i) Il P.R.G. ha tenuto presente l'esigenza di normalizzare quella serie di attività industriali ed artigianali che si trovano lato mare sul fronte della S.S.106 circa all'altezza dell'incrocio con la S.V. delle Terme. Questi impianti già esistenti prima dell'imposizione dei vincoli vengono a situarsi nell'Area Archeologica e per il momento non hanno alcuna possibilità di espansione; anzi costituiscono un notevole fattore di disturbo per le loro immissioni diretta in quel tratto della S.S.106. poiché è in corso di emanazione il D.M. di variante dei vincoli, che porterebbero l'indice di edificazione allo 0,03 mc/mq, e poiché sono in corso richieste dell'Amministrazione Comunale al Ministero dei Beni Culturali per una congrua riduzione dell'area vincolata, il P.R.G. rinvia l'attivazione di questa zona al compimento positivo dei due fatti, sopra accennati.

Prescrizione n° 2 di cui al **Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993** di approvazione del **Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio.**

Le destinazioni previste per le aree ricadenti nella zona tutelata con D.M. 8/7/1975 vengono soppresse in quanto possono creare aspettative che potrebbero concretizzarsi qualora non venisse emanato l'auspicato decreto ministeriale di rettifica. Le stesse potranno essere rideterminate non appena tale decreto venisse emesso attraverso lo strumento della Variante al P.R.G.

Art. 36
Normativa

Oltre alle prescrizioni del Regolamento Edilizio ed alle disposizioni generali e particolari di legge, in queste zone D dovranno essere osservate le norme in proposito contenute nel D.M. 1444/1968.

Comunque, le altezze degli edifici non dovranno superare i m 10,50 e le distanze fra gli edifici dovranno consentire la massima operatività per il movimento delle merci.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale o assimilati (Centro Mercantile e le altre strutture di cui ai punti precedenti e), f) e g) e h) ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765).

Per la zona degli Insediamenti Produttivi (Doria) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 20% dell'intera superficie destinata agli insediamenti; pur tuttavia tale percentuale può essere congruamente ridotta nella considerazione che quasi adiacente è la zona sportiva di quartiere e che le strutture scolastiche sono situate a brevissima distanza.

Per le altre zone D (Lauropoli, Sibari D e DF) la densità edilizia non potrà superare quella risultante nell'intorno.

Art. 37
Industrie insalubri

Si richiama la stretta osservanza del R.D. 27/7/1934, n° 1265, art. 216 (T .U. Leggi Sanitarie) e sue successive modificazioni.

Cap. 8

Zone territoriali omogenee E, agricole

Art. 38

Definizione

Sono le parti del territorio da considerare di uso agricolo, anche se attualmente non sfruttate, e le zone a pascolo (nelle tavole di Piano sono indicate senza alcun retino).

Art. 39

Destinazione

Sono previste le abitazioni degli addetti e delle loro famiglie all'agricoltura ed al pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento, magazzini per le scorte, capannoni di ricovero per le macchine agricole ed altre costruzioni per l'attività agricola e zootecnica.

Art. 40

Norme di edificabilità

1) Per le residenze e accessori rurali:

- a) per la residenza è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria $if=0,03$ mc/mq
- b) per gli accessori è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria $if=0,03$ mc/mq
 - altezza max degli edifici $H_{max} = 7,50$ m.
 - distanza fabbricati $D_f = 10,00$ m.
 - distanza dai confini $D_c = 5,00$ m.
 - distanza strade $D_s = 10,00 - 20,00 - 30,00 - 40,00$ rispettivamente dalle strade comunali, provinciali, statali e comunque nel rispetto del Codice della strada.

2) Per le strutture connesse con l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica e per quelle destinate alla produzione e trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali:

- a) Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a 10.000 mq.

- b) E' ammesso per tali strutture un indice fondiario massimo $I_f=0,10$ mc/mq.
 - c) Altezza max $H_{max} = 10,00$ m.
 - d) Distanza fabbricati $D_f = 10,00$ m.
 - e) Distanza confini $D_c = 5,00$ m.
 - f) Distanza strade D_s come per le residenze e comunque nel rispetto del Codice Stradale.
 - g) Distanza minime dalle abitazioni da queste strutture = 15,00 m.
 - h) Distanze minime delle concimaie dalle stalle = 25,00 m.
- 3) Tali strutture sono ammesse solo in presenza di aziende agricole o attività in atto che attraverso la loro realizzazione è subordinata al vincolo della immodificabilità della destinazione d'uso da trascrivere e registrare mediante atto d'obbligo.
- 4) Per le nuove attività, oltre ai limiti imposti dal comma precedente, è necessaria la presentazione di apposito programma produttivo che dimostri le effettive esigenze, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.
- 5) E' vietata la realizzazione di volumetrie miste (residenziali + strutture di cui al comma 2).
- 6) Le nuove attività zootecniche dovranno svolgersi ad una distanza non inferiore a m 500 dai centri abitati.
- 7) Nei nuclei rurali esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione è previsto un premio di cubatura massimo del 20% dell'esistente per migliorare le condizioni igieniche del fabbricato dove le condizioni dello stesso lo richiedono.
- * In tale zona sono ammesse deroghe per i serbatoi, le serre e gli impianti di depurazione per i quali non vi sono limiti di cubatura o di superficie.

Art. 41 **Concessione ad edificare gratuita**

L'art. 9 della legge 28/1/1977 n° 10 contiene un elenco di opere ed interventi per i quali la concessione è gratuita o parzialmente gratuita.

Tutte le altre opere (residenze e manufatti) che non hanno i requisiti di cui all'art. 9 della Legge 28/1/77 n° 10, non possono fruire del beneficio della gratuità, pur se realizzate in zone destinate all'agricoltura.

Art. 42
Norme particolari

Dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie contenute nel Capo VI del Regolamento Edilizio.

Per la determinazione della densità edilizia abitativa non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni. Per i volumi tecnici viene eseguito computo riferito agli specifici indici disponibili (0,03/0,10).

Le recinzioni devono essere costituite preferibilmente da materiali naturali o tipiche del luogo, come legno e siepi naturali, o materiali caratteristici del luogo, oppure di tipo semplice con pali e rete o filo metallico.

Le eventuali barriere frangivento devono essere costituite da “classiche forme della vegetazione della macchia mediterranea” o elementi naturali prevalenti del luogo.

Art. 42/bis
Applicazione degli standards

Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di cui al D.M. 1444/1968, è di mq 6,50 per abitante per attrezzature e servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.M. citato, cioè mq 4,50 di aree di istruzione e mq 2,00 per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

Cap. 9

Normativa per lo sviluppo dell'agriturismo

Art. 43

Definizione

E' una forma di attività turistica che nel contempo supporta l'attività agricola; essa si sviluppa là dove il mondo rurale è capace di predisporre una offerta in grado di soddisfare una domanda, spontanea o suscitata, di quei cittadini che intendono trascorrere le loro vacanze potendo avere la disponibilità di alloggio, vitto e svago a prezzi convenienti in un ambiente rurale sano e piacevole.

Art. 44

Normativa

Poiché lo sviluppo di questo comparto presenta un alto interesse per l'economia generale del territorio e per gli operatori agricoli in particolare, il P.R.G. ha disposto due linee di azioni:

- a) per il piccolo e medio operatore singolo consentire il riattamento del loro vecchio casale agricolo con opere di ristrutturazione e di adattamento, con aumento massimo del 30% della cubatura esistente a fronte dell'impegno di adibire almeno il 70% della cubatura complessiva all'ospitalità agrituristica, che gli ambienti siano adeguati a tale tipo di ospitalità ed all'obbligo della iscrizione al relativo albo degli operatori agrituristici;
- b) poiché, anche con le agevolazioni di cui al precedente punto non è pensabile di ottenere un adeguato e consistente sviluppo dell'agriturismo, è necessario incentivare il comparto con forme speciali di "agriturismo organizzato" favorendo la creazione di una recettività consistente. Le condizioni per un'ordinata realizzazione di questo agriturismo organizzato sono le seguenti:
 - * la zona da investire in ogni intervento, proprio per le precipue finalità dianzi esposte, non deve essere inferiore ai 3 ettari;
 - le strutture recettive da realizzare ex novo debbono avere un aspetto estetico e compositivo tale da richiamare la configurazione dei casali e

dei borghi agricoli, con edifici di altezza non superiore ai due piani fuori terra;

- * l'indice di fabbricabilità per le strutture recettive è dello 0,05 mc/mq, dovrà essere presentato apposito progetto con atto unilaterale d'obbligo sul vincolo trentennale di destinazione d'uso per la maggior volumetria residenziale prevista rispetto a quella consentita nelle zone agricole.

L'attuazione di questo tipo di "agriturismo organizzato" non viene vincolato dal presente P.R.G. a zone prefissate ma lascia ai privati (singoli o consorziati) l'iniziativa dell'intrapresa, sempre che l'area dove realizzare gli interventi non presenti elementi di turbativa al quadro generale dell'assetto del territorio e ad altre norme e zonizzazioni del P.R.G. .

Solo operando su questa scala sarà possibile ottenere un buon afflusso di questo comparto di turisti, permettendo anche una buona offerta del "pacchetto agriturismo" ad Ente e Operatori Turistici.

Dovrà essere osservato, inoltre, quanto previsto dalle Leggi Regionali in materia.

Prescrizione n° 6 di cui al Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993 di approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio

La normativa di cui all'art. 9 per lo sviluppo dell'agriturismo è applicabile solo nel caso in cui il richiedente è regolarmente iscritto all'albo regionale degli operatori agrituristici istituito presso l'Assessorato Regionale all'Agricoltura della Regione Calabria

Cap. 10

Zone territoriali omogenee F

Art. 45 Definizione

Sono parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale e, quindi, aree a speciali destinazioni di servizi, completamente ad essi destinate e suscettibili di contenere residenze (salvo casi particolari di residenze di servizio, ma in numero molto limitato).

Art. 46 Localizzazione e destinazione

Il P.R.G. ha voluto dare una specifica qualificazione a gran parte di queste zone F e, così, per ciascun centro abitato ha disposto una precisa ubicazione e destinazione:

A) conurbazione Cassano-Lauropoli:

- * a nord, ovest e sud di Cassano capoluogo una vasta zona di rimboschimento protettivo, anche a difesa dell'abitato di circa ha 40 con divieto assoluto di qualsiasi edificazione;
- * ad est del capoluogo fino alle pendici occidentali di Lauropoli una zona F/a di circa 63 ettari destinata al Parco Urbano Attrezzato; fra il capoluogo e Lauropoli, a meridione ed in destra ed in sinistra del fiume Eiano una zona F/f di circa nove ettari destinata al Parco Fluviale attrezzato;
- * nel capoluogo tre zone F/s per attrezzature scolastiche e poi un'altra serie di zone F: cimiteriale, giardini pubblici; Ospizio e Palazzo Basta a Nord Ovest nell'abitato; Mercato Coperto e nuovo edificio postale a nord-ovest della Pietra Castello; al centro il Palazzo Municipale e giardini pubblici ad Est l'Area Termale, l'area del Progetto Milone, l'area del Parco Pietra del Castello e l'area per i servizi amministrativi, centro sociale ed altri servizi (compresa l'area per il mercato mensile e la fiera annuale), ed altre zone F senza specifica qualificazione;
- * fra Cassano e Lauropoli la zona F/h del nuovo ospedale e la zona F/q del campo sportivo ed altre zone F senza specifica qualificazione;

- * a Lauropoli 3 zone F/s scolastiche, 2 zone F/a di parchi e giardini pubblici, una zona F/q per gli impianti sportivi plurifunzionali di 60.000 mq, ed altre zone F senza specifica qualificazione;

B) centro abitato di Doria:

- * una zona F/1, ad ovest, di circa mq 10.000, dove avranno sede la delegazione comunale, l'edificio scolastico, il centro di lettura e la piazza per il mercato mensile;
- * una zona F/2 a nord est di circa mq 17.000 per verde pubblico;
- * una zona F/q per impianti sportivi di quartiere;
- * altre zone F senza specifica qualificazione.

C) centro abitato di Sibari:

- * una zona F/h area clinica ospedaliera; una zona F/s di attrezzature scolastiche; una zona F/a di circa mq 12.000 per il parco e giardini pubblici, tutte nell'area del vecchio Centro Servizi;
- * al centro una zona F dove avranno sede la delegazione comunale, il centro di lettura di quartiere, l'area per il mercato mensile e la fiera annuale, ed altre strutture sociali, per un complessivo di mq 15.000;
- * nei pressi della stazione ferroviaria una zona F per la stazione delle autolinee passeggeri, una stazione di radio-taxi, bar, tavola calda ed altre strutture al servizio dei passeggeri, di circa mq 18.000; le attuali baracche esistenti andranno smantellate ed alle due-tre famiglie ivilocate precariamente sarà dato alloggio nelle case della zona E.E.P. poco distante;
- * più a sud la zona F/q del campo sportivo (circa mq 12.000) e la zona F/q degli impianti sportivi di quartiere (mq 14.000 circa);
- * altre zone F senza specifica qualificazione.

D) per la fascia costiera sono state definite le seguenti zone F speciali:

- * due zone F/t "Centri di Turismo Sociale" di iniziativa privata o pubblica; le loro funzioni sono state precisate nella Relazione P.R.G. (pag. 101, III vol.; pag. 107 IV vol.). Per i Centri di Turismo Sociale dovranno essere presentati due distinti progetti di fattibilità. Il primo di questi Centri si articola su una superficie di 6 ha con 400 p.l.; il secondo su circa 4 ha con 250 p.l.; a questa adiacente è prevista l'istituzione di una Colonia Marina per bambini e ragazzi ed un'adeguata struttura per la balneazione pubblica. L'indice di edificabilità per i Centri di Turismo Sociale è dello 0,05 mc/mq e le altezze degli edifici non potranno superare i 7,50 m.
- * una zona F di circa 37 ettari destinata alla realizzazione di una serie di strutture sociali, culturali e sportive, per le quali il Comune ha già affidato

l'incarico per un progetto complessivo denominato "Città di Sibari"; in questa zona la densità edilizia non dovrà superare lo 0,30 mc/mq e l'altezza massima delle strutture previste non dovranno superare i m 10,50, tranne che non si tratti di strutture speciali;

- * la zona F che designa l'autoporto, assume le caratteristiche di zona D, come esposto in precedenza, se realizzata per iniziativa privata; l'area prevista è di ha 6 e le altezze non potranno superare i m 10,50;
- * una zona F a monte della S.S. 106 R ed in destra del t. Raganello, dove si potranno localizzare alcune iniziative turistico-sociali: per tali strutture la densità edilizia è dello 0,3 mc/mq e le altezze massime 10,50; la superficie impegnata è di circa 9 ha;
- * altre zone F senza specifica qualificazione.
- * Le zone F senza specifica qualificazione sono riservate ad insediamenti di interesse generale.

Art. 47 **Norme di edificazione**

Per le zone F dove sono in atto o previste strutture scolastiche ci si dovrà attenere alle norme tecniche impartite dal D.M. 18/12/1975 e successive modificazioni.

Per le zone F/q, impianti sportivi di quartiere dovrà essere disposto dal Comune un programma quinquennale ed attenersi alle disposizioni della L.R. 12/11/1984 n° 31 ed alla normativa nazionale. Per quanto riguarda l'attuazione del Progetto Milone (descritto al paragrafo 11.4 del IV vol. di Relazione) dovrà essere completata al più presto tutta la progettazione esecutiva.

F) per i parchi attrezzati:

il Parco urbano attrezzato ed il Parco fluviale attrezzato sono destinati alle attività di svago e di relax all'aria aperta.

Le zone individuate e delimitate nella tav. R.2 con apposito retino debbono prevedere attrezzature per giochi e svaghi, specchi d'acqua, percorsi di mini golf, campi di bocce, attrezzature idonee per consentire soste al passeggio per il riposo e la contemplazione delle bellezze naturali dei luoghi, con possibilità di preparare e consumare sul posto "pasti al sacco" percorsi studiati per sviluppare e praticare attività psicomotorie con annesso tabelle

esplicative del tipo e dei tempi dei relativi esercizi fisici suggeriti, differenziati per adulti e bambini, attrezzature ginniche rustiche per praticare le attività fisiche indicate nelle tabelle dei percorsi di cui sopra, percorsi specifici per jogging. Inoltre, i parchi attrezzati debbono essere corredati di strutture idonee per spettacoli all'aperto o in teatro tenda e manifestazioni folcloristiche.

Per il verde pubblico (Parco Urbano attrezzato, Parco Fluviale, altre zone verdi di quartiere) e le zone F sedi di servizi pubblici e di interesse generale, l'Amministrazione Comunale dovrà incentivare e favorire le iniziative pubbliche e private con l'approvazione di progetti specifici che tengano conto di quanto disposto dal presente P.R.G..

A chiarimento si sottolinea che la differente denominazione dei parchi attrezzati proposti (urbano e fluviale) deriva dalla specifica ubicazione rispetto ai centri urbani ed alle caratteristiche del territorio in cui essi sono stati previsti.

- G)** I parchi fluviali (oasi naturalistiche) del Crati e del Raganello saranno regolati da apposita normativa, con specialistici piani di intervento.
- H)** per l'area denominata "Servizi Amministrativi" dovrà essere redatto a cura del Comune apposito Piano Particolareggiato di esecuzione che tenga conto di tutte le attrezzature pubbliche ivi previste da insediare; la superficie a disposizione è di mq 26.400 con densità edilizia fondiaria di 3,5 mc/mq e territoriale di 1,8 mc/mq (volume edificabili mc 74.000) con altezze massime di m 11,00.
- I)** per le zone F senza specifica qualificazione, nelle quali sono possibili insediamenti di interesse generale, l'indice massimo di edificabilità è di 3,00 mc/mq.

Cap. 11

Aree per lo sviluppo turistico G

Art. 48

Distinzioni delle attività turistiche nella fascia costiera e loro normativa

Il P.R.G., come specificato nel programma di intervento per lo sviluppo del turismo (paragrafi 14.4 e 15.1 del IV vol. di Relazione) ha effettuato una serie di distinzioni operative per tale tipo di attività. Tutte le attività turistiche nella fascia costiera di iniziativa privata si svolgono in aree denominate zone G, e sono state designate con una numerazione progressiva per specificarne la loro localizzazione e la loro tipizzazione (v. tav. R.11):

- ◇ **zona G/1:** in area archeologica, distinta in due sub-zone con una densità territoriale 0,03 mc/mq, impropriamente turistica avendo un indice agricolo e, non appena sarà emanato il D.M. dei vincoli, potrà essere utilizzata per attività agrituristiche, con la specifica normativa, sempre che ciò venga autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica (v. pag. 129 vol. IV Relazione); in questa zona, comunque, sono valide le prescrizioni impartite per le zone agricole, fino a che non saranno definite le questioni dei vincoli archeologici;
- ◇ **zona G/2:** in area archeologica, riguardante i nuclei abitati di Lattughelle e Piano Scafo, per i quali il D.M. di variante dei vincoli di prossima emanazione assegna una densità territoriale dello 0,05 mc/mq; per questa zona il P.R.G. ha dato una qualificazione turistica ed appena sarà emesso il D.M. di variante dei vincoli dovrà essere approntato un piano particolareggiato o di lottizzazione; l'altezza massima non potrà superare i m 7,50. In questa zona, comunque, sono valide le prescrizioni impartite per le residenze nelle zone agricole fino a quando sarà emanato il decreto. In questa zona, comunque, sono valide le prescrizioni impartite per le zone agricole fino a quando sarà emanato il D.M.;

Prescrizione n° 2 di cui al **Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993** di approvazione
del **Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio**

Le destinazioni previste per le aree ricadenti nella zona tutelata con D.M. 8/7/1975 vengono soppresse in quanto possono creare aspettative che potrebbero concretizzarsi qualora non venisse emanato l'auspicato decreto ministeriale di rettifica. Le stesse potranno essere rideterminate non appena tale decreto venisse emesso attraverso lo strumento della Variante al P.R.G.

- ◇ **zona G/3:** riguarda l'area dei nuclei di Spadelle e Bruscata Piccola Sud, così come perimetrato nelle tavole Piano R.9 ed R.11, con densità territoriale 0,1

mc/mq. In questa zona, comunque, sono valide le prescrizioni impartite per le zone agricole fino a quando saranno redatti piani particolareggiati o di lottizzazione;

- ◇ **zona G/4:** che riguarda i nuclei abitati Bruscata Piccola Nord e Bruscata Grande, così come perimetrato nella tavola di Piano R.11, con densità territoriale di 0,35 mc/mq; per queste due zone, già edificate e completamente urbanizzate, sono consentite operazioni edilizie mediante richiesta di concessione ad edificare alle condizioni previste dal Regolamento Edilizio e finalizzate ad insediamenti residenziali, per attrezzature e servizi pertinenti l'attività turistica. L'altezza massima non potrà superare i m 7,50. Ogni intervento resta subordinato all'approvazione del Piano Attuativo con indice territoriale di 0,35 mc/mq;

- ◇ **zona G/4:** pure indicate con tale sigla, però finalizzate ad insediamenti turistici di vario tipo, sono altre zone: quella del Lido Lombardi, quella fra il canale della Terzeria ed il confine con Villapiana e quella compresa fra la loc. Salicetta e loc. Casa Bianca, con densità territoriale dello 0,35 mc/mq ed altezza massima di m 7,50, per le quali è obbligatorio la presentazione di distinti piani di lottizzazione convenzionata. Ogni intervento resta subordinato all'approvazione del Piano Attuativo con indice territoriale di 0,35 mc/mq;

- ◇ **zona G/5:** con questa sigla viene designata la zona alberghiera marina e quella dell'Hotel Bagamoyo, entrambe delimitate in cartografia di Piano (R.11 ed R.12). Per l'Hotel Bagamoyo vale una densità edilizia dello 0,40 mc/mq ed altezza non superiore a m 7,50. Per tale zona è possibile il completamento del complesso previa presentazione di adeguato studio ricognitivo sull'insediamento esistente ed il suo completamento, con verifica degli standards urbanistici. Per detta zona nella redazione del previsto piano ricognitivo propedeutico al progetto di completamento troverà applicazione l'indice di densità territoriale di 0,4 mc/mq. Per la restante eventuale zona alberghiera marina bisognerà procedere all'adozione di piani di lottizzazione pur mantenendo i medesimi parametri;

Osservazione: **Bagamojo s.r.l.** così come definita nel **Decreto n° 666/1998** di approvazione della **Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.**

Per gli insediamenti esclusivamente alberghieri esistenti allo scopo di migliorare i servizi garantendo alla utenza attrezzature competitive con quelle ormai presenti nei complessi ricettivi europei, la volumetria necessaria per impianti sportivi, ricreativi, di ristorazione e di animazione diurna e serale con strutture variamente flessibili del tipo semiaperte, non sono computate ai fini del rispetto del rapporto volumetrico (densità territoriale) fino a 0,10 mc/mq ed un massimo di 5.000 (cinquemila) mc.

- ◇ **zona G/6:** per indicare le zone turistiche già convenzionate Laghi di Sibari, Intersibari, e Sybaris e le zone turistiche retrostanti i Laghi di Sibari, delle quali è in corso la stipula delle convenzioni; l'indice di densità territoriale è dello 0,3 mc/mq ed un numero massimo di piani 2 f.t.;
- ◇ E' soppressa la previsione a Zona G4, relativa all'area destinata al progetto di un complesso turistico - alberghiero, identificata in Catasto alla particella n° 2 del foglio 67, recepita dal C.C. in sede di accoglimento delle osservazioni al P.R.G., con atto n° 108 del 26/07/1988, al n° 104 dell'elenco delle osservazioni, poiché erroneamente proposta dalla ditta proprietaria come non soggetta a vincolo archeologico. In realtà, per come assunto dalla competente Soprintendenza e da verifiche effettuate, l'area risulta sottoposta a vincolo archeologico, non con D.M. del 08/07/1975, ma con D.M. 24/01/1970. Pertanto, la destinazione urbanistica è a "Zona G 1 in area archeologica".

Art. 49

Nella **zona collinare "Il Monte"**, a vocazione agrituristica, come delimitata dal Piano, è consentita l'edificazione solo per la residenza rurale, agrituristica, per le attrezzature e servizi pertinenti l'attività agricola ed agrituristica, con densità edilizia territoriale dello 0,08 mc/mq per episodi edilizi singoli, con lotto minimo di mq 3.000 ed altezza massima di m 7,50.

La realizzazione di più episodi edilizi è subordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione, con la suddetta densità edilizia. Al fine di evitare lottizzazioni abusive, i singoli episodi edilizi su superfici inferiori a mq 10.000 sono possibili in terreni esistenti ed identificati catastalmente alla data di entrata in vigore del P.R.G.. I terreni di superficie inferiore a mq 10.000 derivante da frazionamento successivo all'entrata in vigore del P.R.G. sono assimilati a quelli ricadenti in zona agricola, a cui si rimanda per la specifica normativa. E' obbligatorio prevedere rimboschimenti e/o piantumazioni di essenze verdi locali nelle aree non coltivate.

Art. 50

Alberghi cittadini e Motels: per quanto riguarda l'edilizia alberghiera il P.R.G. ritiene necessario di favorire nuove intraprese per questo tipo di ricettività, stante la forte domanda che si verifica nel comparto (v. pag. 102, IV vol. Relazione) e per tanto l'edificazione è consentita in qualsiasi zona territoriale omogenea residenziale, non sono prescritti limiti di cubatura né di superficie coperta e per quanto riguarda l'altezza dell'opera questa non dovrà superare per più di un piano le altezze medie

degli edifici circostanti; il P.R.G. affida all'Amministrazione Comunale, assieme alla più ampia liberalità nelle concessioni edilizie, il compito di curare che tali costruzioni rispondano agli standards che sono loro propri ed alle disposizioni vigenti e che stanno per essere impartite in materia dalla Regione Calabria in applicazione della legge quadro 17/5/1983 n° 217.

I motels alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, assicurando alle stesse servizi di riparazione, rifornimento carburanti, ecc., potranno essere realizzati fuori dai centri abitati e nei luoghi di maggior traffico stradale del territorio comunale: per questi tipi di esercizi l'altezza massima non dovrà eccedere i m 10,50 ed il rapporto di copertura della parte ricettiva è di 1/3.

Art. 51

Norme di edificazione: come avanti esposto l'edificazione dovrà avvenire:

- a) a mezzo di Piani Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione per le zone G/2, G/3 e in attesa dei piani esecutivi in dette zone sono valide le prescrizioni delle zone agricole;
- b) a mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionata per la zone G/4 (lido Lombardi, Terzeria ed area compresa fra loc. Salicetta e loc. Casa Bianca), G/6 per le zone retrostanti i Laghi di Sibari. A norma dell'art. 19 - V del R.E. e delle prescrizioni avanti riportate i termini di presentazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata scadono dopo 300 giorni dall'entrata in vigore del presente P.R.G..
- c) per gli alberghi, i motels e le zone G/1, G/4 (Bruscata Piccola Nord e Bruscata Grande) e G/5 Bagamoyo su concessione ad edificare.

Le densità edilizie territoriali e le altezze massime consentite degli edifici sono quelle stabilite nei precedenti paragrafi di questo capitolo.

L'indice volumetrico capitario potrà oscillare tra gli 80 mc/persona (ospite) fino ad un minimo di 50 mc/persona ospite per gli alberghi ed i motels.

Il 50% della superficie territoriale delle zone sottoposte a piani di lottizzazione convenzionata deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco e giardini, gioco e sport, parcheggi. Almeno il 40% di tali aree deve essere di uso pubblico.

Per quanto qui non specificato si rinvia alle norme impartite dal Regolamento Edilizio (in particolare agli art. 19 e 20; art. 42 e 43) e per i complessi ricettivi complementari alla normativa impartita nel Capo IX del Regolamento Edilizio.

Tutti i piani di lottizzazione previsti in questo paragrafo e che si riferiscono in modo particolare all'intera fascia costiera dovranno prevedere un organico ed adeguato inserimento dell'intervento edilizio nel contesto urbanistico ed ambientale circostante, nei confronti delle preesistenze infrastrutturali, edilizie e naturalistiche.

La zona G/6 retrostante i Laghi di Sibari, individuata come "Mandria di Rizzo" e "Villa Bianca", si prevede debba avere una destinazione prevalentemente alberghiera.

Prescrizione n° 11 di cui al Decreto del P.G.R. n° 407 del 21/4/1993 di approvazione del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio

Nella Z.T.O. G è ammesso solo un piano f.t. nella fascia dei 300 metri.

Cap. 12

Asse di interconnessione e di riequilibrio del territorio

Art. 52

Definizione

Come esposto nel paragrafo 14.5 del IV vol. di Relazione, quest'asse costituisce un interessante elemento connettivo del territorio comunale, caratterizzato da una serie di insediamenti umani e sottoposto per tale fatto ad una serie di istanze centrifughe; quest'asse si innesta con funzione urbanistica preminente nel progetto di riequilibrio del territorio.

Art. 53

Localizzazione

Si situa all'incrocio della S.P. Sibari - Cassano e l'asse viario Doria - Francavilla, così come individuato nella tav. di Piano R.2 e si dipartisce in due direzioni: uno a Nord ed uno ad Sud.

Art. 54

Destinazione

Lungo quest'asse di interconnessione è previsto un consistente sviluppo dell'agriturismo organizzato; lungo la parte meridionale di tale asse andranno altresì ubicate le seguenti strutture: una Casa di Riposo per la terza età, un Centro polivalente per i servizi sociali e culturali, botteghe, scuola e botteghe artigiano con relative abitazioni.

Art. 55

Normativa generale

Per i due comparti dovrà essere disposto un Piano Particolareggiato.

Art. 56
Norme di edificazione

Lungo i due assi viari gli edifici destinati all'agriturismo organizzato avranno una densità edilizia fondiaria dello 0,3 mc/mq ed altezze non superiori a m 7,50. Dovranno avere un aspetto estetico e compositivo tale da richiamare la configurazione dei casali e dei borghi agricoli. Per quanto riguarda le strutture sociali previste nel comparto meridionale:

- a -** la Casa di riposo per anziani che è in procinto di sorgere al limite sud per iniziativa di una Fondazione senza fine di lucro è prevista su un'area di 40.000 mq.

La realizzazione della Casa di riposo dovrà essere preceduta dalla redazione di un Piano Particolareggiato o di lottizzazione che ne curi l'inserimento e la compatibilità. L'indice di fabbricabilità non può comunque superare 0,3 mc/mq con altezze non superiori a m 7,50.

Le case di riposo per anziani ed altre strutture similari possono essere realizzate nel territorio comunale anche al di fuori delle zone A, B, C, e possono essere localizzate sia nelle zone F, che in altre parti del territorio, che a giudizio dell'Amministrazione Comunale possano sembrare idonee a queste istituzioni.

- b -** il Centro Polivalente: per servizi sociali e culturali in uno dei fabbricati della Masseria Sisto, in ottimo stato di conservazione, che verrà messo a disposizione del Comune; anche questo Centro assume una funzione importante non solo perché baricentrico a numerosi nuclei abitati e case sparse, ma può costituire il centro coordinatore delle stesse attività poste nei vari centri abitati;

- c -** Botteghe Scuola con annessa abitazione ed Aziende Artigiane con annessa abitazione, riunite possibilmente nella parte centrale del comparto meridionale con piazze, giardini e servizi in modo da ricostituire nella sua articolata composizione estetica le sembianze di un antico borgo; questo complesso deve essere compreso nel Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata e per esso valgono i medesimi parametri di edificabilità fondiaria (0,3 mc/mq) e di altezza (m 7,50).

Sia nel comparto meridionale che in quello settentrionale la realizzazione avviene a mezzo di Piani Particolareggiati.

Art. 57
Applicazione degli standars

A norma del punto 3, art. 4 del D.I. 1444/1968 la dotazione minima per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è fissata in mq 18 per abitante insediabile; la quota di 4 mq/ab riservata alle aree per l'istruzione può essere ridotta se nelle immediate vicinanze esistono strutture scolastiche idonee, ma nel complesso dovrà sempre rimanere la dotazione minima di 18 mq/ab.

Per i limiti di distanza tra fabbricati si richiamano i contenuti dei punti 2) e 3) dell'art. 9 del D.I. 1444/1968.

L'area destinata agli insediamenti è sviluppata lungo l'asse di interconnessione e di riequilibrio del territorio ed è delimitata nella tav. R.2 con pallini tondi e dove la realizzazione delle iniziative indicate alle lettere a), b) e c) del presente paragrafo è subordinata al preventivo giudizio dell'Amministrazione Comunale sul grado di idoneità delle stesse al conseguimento degli obiettivi legati all'area stessa e alla facoltà di compartecipazione della stessa Amministrazione alla gestione di tali iniziative senza fine di lucro.

La realizzazione delle stesse può essere altresì effettuata dietro idonea convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Nell'ipotesi di espresso parere negativo di idoneità sulla iniziativa oggetto di valutazione, l'Amministrazione dovrà indicare in alternativa altra ubicazione ritenuta più idonea ad accogliere l'iniziativa stessa.