

OK COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10 FEB. 1986

E' copia conforme all'originale
voto con decreto P.G.R. n. 622
del 28.6.84
di cui fa parte integrante

Il Capo della Sezione Urbanistica

PROGETTISTI

PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI
ING. ROCCO MUSOLINO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE N. 241

DEL 05-12-1983

DECRETO DI APPROVAZIONE N.

DEL

INDICE

CAPO I PARTE GENERALE

Art. 1 Finalità delle normeArt. 2 Norme generali

CAPO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 Descrizione degli indiciArt. 4 Divisione del territorio comunale in zoneArt. 5 ZONA A Conservazione e RisanamentoArt. 6 ZONA B CompletamentoArt. 7 ZONA C EspansioneArt. 8 ZONA D Piccola industria e ArtigianatoArt. 9 ZONA E Agricola e protezione ambiente naturaleArt. 10 ZONA F Attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblicoArt. 11 ZONA H Azienda faunistica venatoriaArt. 12 ViabilitàArt. 13 Vincoli

CAPO IV ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14 Programma di priorità attuative del pianoArt. 15 Modalità di attuazione del piano

CAPO V PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 16 Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege
n. 64/74, DM 3.3.1975 E DM 21.1.81Art. 17 Zona a stabilità incerta e zone relativamente stabiliArt. 18 Zone stabili

Art. 1 Finalità delle norme

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i principi informativi e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale. Nel quadro di queste finalità e secondo le previsioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione, forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, sia per la disciplina delle iniziative tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso dei terreni.

Art. 2 Norme generali

Il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- a) ELABORATI GRAFICI
- b) NORME DI ATTUAZIONE
- c) RELAZIONE GENERALE
- d) STUDIO GEOMORFOLOGICO

L'edificazione del territorio comunale è soggetta, oltre che alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, compatibili con le presenti norme.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare il potere di deroga alle norme del P.R.G. limitatamente all'altezza massima degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto l'osservanza delle leggi vigenti in proposito. In particolare tale deroga può essere accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.



Art. 3

Descrizione degli indici

L'edificazione è caratterizzata dai seguenti indici:

- a) Densità Territoriale: DT, rappresenta il numero di abitanti che possono essere insediati per ogni ettaro di territorio; esso varia con il variare delle sottozone.
- b) Superficie Utile Territoriale: SUT, è misurata in mq al netto della rete stradale primaria esistente e di progetto ma al lordo della rete viaria secondaria di servizio per i lotti e di eventuali rispetti stradali.
- c) Superficie Utile Fondiaria: SUF, è misurata in mq al netto della rete viaria secondaria, ma al lordo di eventuali rispetti stradali.
- d) Indice di Fabbricabilità Territoriale: IFT, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante dalla relazione $v = IFT \times SUT$, dove v (mc) è il volume massimo costruibile e SUT (mq) è la superficie utile territoriale.
- e) Indice di Fabbricabilità Fondiaria: IFF, tale indice serve per calcolare il volume edificabile risultante dalla relazione $v = IFF \times SUF$, dove v (mc) è il volume massimo costruibile e SUF (mq) la superficie del lotto edificatorio.
Per quanto riguarda il modo di misurazione del suddetto volume negli elementi di altezza e superficie di fabbricato, e per altre caratteristiche che i fabbricati debbono osservare (distacchi, altezza max, ecc.), si rimanda ad altri strumenti normativi (Regolamento Edilizio) nei quali sono definiti i principi di:
 - Visuale, che stabilisce i distacchi delle pareti dei fabbricati tra di loro, dai confini di proprietà e di zona, e i distacchi fra i fabbricati in funzione dell'altezza delle pareti stesse.
 - Altezza massima degli edifici, modalità di misurazione.
 - Caratteristiche dei locali, volumetria.
- f) Indice di Copertura: IC, tale indice serve per calcolare il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificabile risultante dalla relazione $IC = SC/SUF$.



Art. 4 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso, come risulta anche dagli elaborati grafici, secondo la seguente classificazione:

a) Zone Residenziali suddivise in:

- ZONA A centro storico
- ZONA B completamento e risanamento edilizio
- ZONA C espansione

b) Zone Produttive suddivise in:

- ZONA D industriale e commerciale
- ZONA E agricola

c) Zone di Uso Pubblico suddivise in:

- ZONA F1 attrezzature di interesse comune
- ZONA F2 verde pubblico attrezzato
- ZONA F3 servizi privati di uso pubblico

d) Aree per la Viabilità

e) Aree soggette a Vincolo:

- Vincolo di rispetto stradale
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo non aedificandi
- Vincolo di protezione delle bellezze naturali legge N°1947
- Vincolo idrogeologico di protezione delle falde idriche
- Vincolo idrogeologico di rispetto assoluto delle falde idriche
- Vincolo idrogeologico di utilizzazione delle zone alluvionali
- Vincolo idrogeologico di protezione delle sponde fluviali



Art. 5 ZONA A Conservazione e Risanamento

Tale zona comprende il nucleo antico cui si riconosce importanza storica e particolare pregio ambientale. Essa è soggetta a vincolo di conservazione e risanamento conservativo.

Gli interventi saranno attuati attraverso Piani Particolareggiati di Recupero (Tit. IV/Legge 457/78), volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

L'individuazione delle zone di recupero sarà determinata a seguito di un'indagine geologica che precisi la stabilità delle singole parti e da uno studio urbanistico esteso all'intero centro. Questo studio, individuando le varie tipologie insediative, le relazioni tra queste, gli edifici di particolare interesse storico ed artistico, perimetra le zone da sottoporre a piani di recupero, stabilisce le priorità di intervento. Per eventuali zone, che da detto studio non saranno incluse nei piani di recupero, sarà consentito l'intervento diretto attraverso il rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati di Recupero saranno permessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro conservativo nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali; non potrà invece essere consentito il rilascio di concessioni per demolizioni e ricostruzioni.

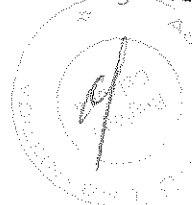
Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti tecnologici, tinteggiature, ecc.) senza distinzione tra opere da realizzare all'esterno dell'immobile o all'interno degli alloggi.

Per tali interventi non è richiesto il rilascio della concessione, ma l'autorizzazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano rinnovamenti, fino all'integrale sostituzione, di parti anche strutturali degli edifici intesi a mantenere in efficienza l'edificio stesso, o i singoli alloggi, la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Tali interventi non devono alterare volumi e superfici delle singole unità immobiliari, né comportare modifiche alla destinazione d'uso. Per tali interventi è richiesto il rilascio della concessione.

Gli interventi di restauro conservativo riguardano essenzialmente gli adeguamenti tipologici, igienico sanitari e strutturali, finalizzati ad un uso più appropriato ed alle esigenze attuali degli edifici ed alloggi esistenti.



Comprendono anche modifiche all'organismo edilizio, che devono essere finalizzate ad un ripristino storico artistico, e ad assicurare all'organismo una maggiore funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Per tali interventi è richiesto il rilascio della concessione.



Art. 6 ZONA B Completamento

Tale zona comprende aree completamente o parzialmente edificate, a destinazione residenziale, dotate di tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, fognante, pubblica illuminazione, ecc.).

L'attività edilizia è disciplinata dal rilascio della singola concessione.

La zona B è suddivisa in tre sottozone: B1, B2, B3.

1) Sottozona B1

Comprende aree parzialmente edificate, in cui è consentita l'edificazione di edifici plurifamiliari con le seguenti caratteristiche:

H max	= 9.50 m
IFF	= 2.5 mc/mq
Lotto minimo	= 300 mq
Distacchi confini liberi	= 5 3.00 m
Distacchi dal ciglio stradale	= 2.00 m
Distacchi edifici	= 10 6.00 m

2) Sottozona B2

Comprende aree parzialmente edificate in cui è consentita l'edificazione di case unifamiliari con giardino, con le seguenti caratteristiche:

H max	= 7.50 m
IFF	= 0.60
Lotto minimo	= 1.000 mq
Distacchi confini liberi	= 5 3.00 m
Distacchi dal ciglio stradale	= 2.00 m
Distacchi edifici	= 10 6.00

3) Sottozona B3

Comprende aree parzialmente edificate in cui è consentita l'edificazione di edifici plurifamiliari a condizione che vengano preliminarmente realizzate le opere di risanamento e bonifica idrogeologica così come specificato nella relazione geologica. L'edificazione è consentita con le seguenti caratteristiche:

H max	= 9.50 m
IFF	= 2.5 mc/mq
Lotto minimo	= 300 mq
Distacchi confini liberi	= 5 3.00 m
Distacchi dal ciglio stradale	= 2.00 m
Distacchi edifici	= 10 6.00 m



Art. 7

ZONA C Espansione

Tale zona comprende le parti del territorio, non edificate o nelle quali l'edificazione non raggiunge i minimi di superficie e di densità di cui al DM 2.4.68, n° 1444, art. 2 comma 3, destinate alla espansione residenziale.

L'edificazione è consentita oltre che per le residenze, con tipologie edilizie libere salvo diversa indicazione, per i relativi servizi e le attività commerciali.

La realizzazione delle nuove espansioni avverrà attraverso progetti unitari estesi a comprensori di dimensioni non inferiori a 10.000 mq: piani particolareggiati e/o piani di edilizia economica e popolare, se di iniziativa comunale, piani di lottizzazione, se di iniziativa privata.

All'interno dei singoli comprensori vanno reperiti, in armonia con le esigenze più complessive del piano, le aree da destinare a verde pubblico e ai servizi secondo quanto indicato dall'art. 3 del citato DM 2.4.1968, n° 1444.

La zona C è suddivisa in cinque sottozone: C1, C2, C3, C4, C5

1) Sottozona C1

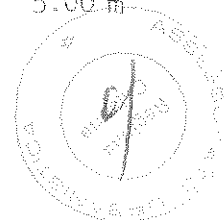
Comprende aree libere da destinare all'edilizia economica e popolare in cui l'edificazione è consentita con le seguenti caratteristiche:

IFT	= 0,7 mc/mq
H max	= 9,50 m
Distanza tra i fabbricati	= 10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	= 5,00 m
Distanza dai confini	= 5,00 m

2) Sottozona C2

Comprende aree libere adiacenti a zone già edificate in cui l'edificazione è consentita con le seguenti caratteristiche:

- Comparto minimo di P.L.	= 10.000 mq
IFT	= 0,7 mc/mq
H max	= 9,50 m
Distanza tra i fabbricati	= 10,00 m
Distanza dal ciglio stradale	= 5,00 m
Distanza dai confini	= 5,00 m



3) Sottozona C3

Comprende aree libere adiacenti il centro storico, in contrada Lutrà, in cui l'edificazione è consentita con le seguenti caratteristiche:

IFT	= 0.6 mc/mq
H max	= 7.50 m
Lotto Minimo	= 1.000 mq
Distacco dai fabbricati	= 10.00 m 10,00
Distanza dal ciglio stradale	= 2.00 m
Distanza dai confini	= 5.00 m 5,00

4) Sottozona C4

Comprende aree parzialmente edificate in località Giuseppina, lungo il confine con il comune di Polistena, in cui l'edificazione è consentita con le seguenti caratteristiche:

Comparto minimo di P.L.	= 20.000 mq
IFT	= 0.3 mc/mq
H max	= 7.50 m
Distanza tra i fabbricati	= 10.00 m
Distanza dal ciglio stradale	= 5.00 m
Distanza dai confini	= 5.00 m

Per tener conto delle esigenze di coordinamento ed integrazione fra i diversi possibili piani di lottizzazione, deve essere preventivamente redatto un piano quadro esteso all'intero comprensorio: in tale piano dovrà essere indicato lo schema viario, le aree da destinare ai servizi ed al verde, oltre che la distinzione delle reti idriche, fognarie e della pubblica illuminazione.

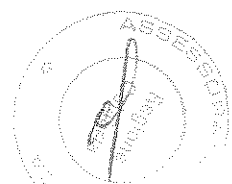
5) Sottozona C5

Comprende aree montane in località Fontana di Cucco, Roccia Rossa, destinate ad insediamenti turistici montani.

E' consentita l'edificazione di residenze mono e bifamiliari con le seguenti caratteristiche:

I F F	= 0,3 mc/mq
Lotto Minimo	= 1000mq
H max	= 7,50 m
Distanza tra i fabbricati	= 10.00m
Distanza dal ciglio stradale	= 5.00 m
Distanza dai confini	= 5.00 m

La cubatura max realizzabile sull'intera area non potrà comunque superare i 10.000 mc.



Art. 8

ZONA D Piccola industria e Artigianato

Tale zona comprende le aree destinate ad insediamenti per la piccola industria e per l'artigianato.

L'utilizzazione di detta zona è subordinata alla redazione di piani attuativi estesi all'intera area delimitata, piani di insediamenti produttivi, di iniziativa pubblica, piani di lottizzazione, se di iniziativa privata secondo quanto indicato nei grafici di piano.

In tali zone è consentita l'edificazione di capannoni industriali e di altri edifici connessi alla produzione oltrechè di costruzioni di servizio quali: pertineria, uffici tecnici ed amministrativi, locali per esposizioni e vendita.

E' altresì consentita la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia (1 appartamento) e per il proprietario artigiano o piccolo industriale (1 appartamento). Le relative costruzioni non possono superare i due piani fuori terra nè avere una superficie complessiva maggiore di 300 mq. Qualora tali abitazioni siano ubicate al di sopra del fabbricato industriale, esse dovranno essere contenute in un solo piano.

La zona D è suddivisa in tre sottozone: D1, D2, D3.

1) Sottozona D1 - Artigianato

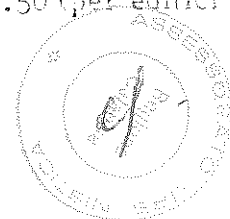
In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici ed impianti per l'artigianato, con le seguenti caratteristiche:

Lotto minimo	=	1000 mq
Distanza tra i fabbricati	=	10 m (non inferiore Hmax)
Distanza dai confini	=	5.00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	5.00 m
IC	=	0.50
H max edifici accessori	=	7.50 (per edifici isolati)

2) Sottozona D2 - Artigianato e piccola industria

Tale sottozona è destinata al Piano degli Insediamenti Produttivi (legge 865/71, legge Regione Calabria 13/77); è consentita la costruzione di capannoni per l'artigianato e la piccola industria e dei loro accessori, con le seguenti caratteristiche:

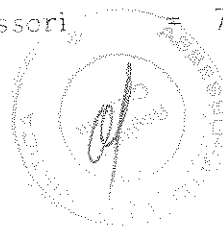
Lotto minimo	=	2000 mq
Distanza tra i fabbricati	=	10 m (non inferiore Hmax)
Distanza dai confini	=	5.00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	10.00 m
IC	=	0.50
H max edifici accessori	=	7.50 (per edifici isolati)



3) Sottozona D3 - Artigianato e piccola industria

Tale sottozona, è destinata a piani di lottizzazione di iniziativa privata; è consentita la costruzione di capannoni per l'artigianato e la piccola industria e dei loro accessori, con le seguenti caratteristiche:

Lotto minimo	=	2000 mq
Distanza tra i fabbricati	=	10 m (non inferiore Hmax)
Distanza dai confini	=	5.00 m
Distanza dal ciglio stradale	=	10.00 m
IC	=	0.50
H max edifici accessori	=	7.50 (per edifici isolati)



Art. 9 ZONA E Agricola e protezione ambiente naturale

Tale zona comprende la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura.

Per tale area si intende, da un lato, conservare e potenziare le suscettività agricola e produttiva, dall'altro, operare tutte quelle trasformazioni di risanamento idrogeologico, tese alla salvaguardia e conservazione del patrimonio ambientale e naturale.

Un'organica definizione degli interventi va legata alla formazione di un piano unitario di sviluppo agricolo-forestale che dovrà essere redatto dalla Comunità Montana del versante tirrenico settentrionale (legge regionale 27/80) in armonia con le indicazioni e modalità emergenti a livello comunale.

Fino alla formazione del piano comprensoriale, tale area viene suddivisa, secondo il criterio delle suscettività prevalenti nelle seguenti sottozone:

1) Sottozona E1 - Agricola

Comprende il territorio agricolo della fascia tra i 200 e i 400 m s.l.m. con regime di proprietà minutamente frazionata; in tale zona si intende favorire una conduzione ad "orto", ed evitare un ulteriore frazionamento, conservando altresì l'edificazione di abitazioni unifamiliari a servizio del fondo.

Tali abitazioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 5000 mq, per una cubatura complessiva non superiore ai 500 mc residenziali e 100 mc per locali accessori per ricovero attrezzi.

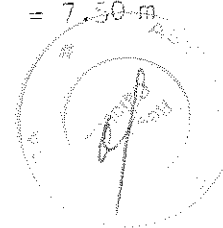
Distacchi dai confini delle costruzioni	= 5.00 m
Distacchi dal ciglio stradale	= 10.00 m
H max non superiore a	= 7.50 m

2) Sottozona E2 - Agricola pedemontana

Comprende il territorio agricolo della fascia fra i 200 e i 400 m s.l.m. con proprietà relativamente estesa; in tale zona si intende favorire il mantenimento delle attuali caratteristiche produttive ed evitare possibili ulteriori frazionamenti.

L'edificazione a servizio del fondo è consentita nelle zone stabili (escluse cioè le aree individuate dalla tav. G6) su lotti non inferiori a 10000 mq con pendenza contenuta entro il 20%, per una cubatura complessiva non superiore ai 500 mc residenziali e 300 mc per locali accessori per il ricovero attrezzi.

Distacchi dai confini delle costruzioni	= 5.00 m
Distacchi dal ciglio stradale	= 10.00 m
H max non superiore a	= 7.50 m



3) Sottozona E3 - Agricola montana

Comprende la parte del territorio comunale al di sopra della curva dei 400 m s.l.m.. Per tale area andranno realizzati tutti quegli interventi atti a salvaguardarla dai profondi fenomeni di erosione e dissesto idrogeologico e a recuperarla a un certo ruolo produttivo.

L'edificazione è consentita nelle sole aree stabili e con pendenze non superiori al 20% (escluse cioè le aree individuate dalla tav. G6) su lotti non inferiori a 50000 mq, per una cubatura complessiva di 600 mc residenziali e 600 mc per locali accessori e ricovero attrezzi.

All'interno della zona E3 vengono individuate le seguenti sottozone:

4) E3/1 - Forestazione

Comprende le aree di S. Eusebio e Candeloro, in cui sono previsti interventi di forestazione con piante a rapido accrescimento, con priorità ad essenze locali (ciliegio selvatico, ecc.). Detti interventi destinati anche ad una utilizzazione economica sono sottoposti a vincolo forestale, e comunque a vincolo di inedificabilità.

5) E3/2 - Produttiva montana (1)

Comprende le aree ove è possibile realizzare delle aziende legate alla utilizzazione delle risorse agro-silvo-pastorali. Tutto ciò presuppone la formazione di un'organico piano di intervento, che per altro tenga presente le possibilità prettamente agricole (coltivazione di pieno campo) quelle zootecniche (stabulazione libera) nel quadro del piano più vasto della comunità montana.

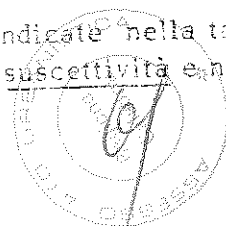
In tale quadro va considerata la possibilità del ripristino dei laghetti montani naturali una volta esistenti.

6) E3/3 - Attrezzature ricettive montane

Comprende aree suscettive di utilizzazione per insediamenti turistici e il tempo libero, con le seguenti caratteristiche:

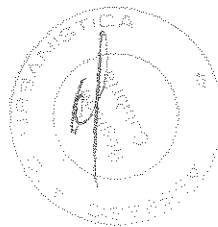
- Unità minime di intervento = 3 ettari
- IFT = 0.50 mc/mq
- H max = 7.50 m
- La cubatura massima realizzabile per tutta l'area non potrà comunque superare i 80.000 mc

(1) Per le sottozone E3/2, E3/3 vengono indicate nella tavola di piano (Zonizzazione 1:10000) delle suscettività e non già



(segue nota)

delle destinazioni d'uso nella misura in cui, per quanto riguarda la sottozona E3/2 si rimanda al richiamato piano agricolo forestale, la definizione di quantità, localizzazione e fattibilità dei singoli interventi e per quanto riguarda la sottozona E3/3 vanno pregiudizialmente accertate da un lato la reale domanda insediativa e dall'altro gli effettivi interessi imprenditoriali di operatori pubblici o privati a realizzare tali insediamenti.



Art. 10 ZONA F Attrezzature e servizi pubblici di uso pubblico

Comprendono aree già impegnate o libere, da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico, comprendenti attrezzature per l'istruzione, socio-sanitarie, verde pubblico e attrezzato, parcheggi.

La zona F è suddivisa in tre sottozone: F1, F2, F3. (1)

1) Sottozona F1 – Aree pubbliche per le Zone A e B

Queste sottozone sono destinate alle attrezzature collettive di interesse comune, le differenti destinazioni d'uso sono individuate sulla tavola della zonizzazione scala 1:5000 dai simboli all'interno delle singole zone omogenee.

Gli interventi dovranno essere regolati da apposite convenzioni da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti preposti alla realizzazione delle suddette attrezzature, in modo che siano assicurate le caratteristiche e le quantità previste dalle norme; in particolare:

– Scuole si rinvia alle vigenti disposizioni in materia scolastica (D.M. 8 dicembre 1975)

– Attrezzature collettive l'indice di fabbricabilità fondiaria IFF è di 3 mc/mq.

Sono ammessi alloggi solo per custodia.

Altezza massima H max ml 9.50

Distanza minima dagli edifici dal confine di proprietà ml 10.00

Distanza minima dai cigli stradali esistenti e di progetto ml 5.00
sempreché questa risulti superiore ed uguale ai rispetti stradali indicati nel piano o nelle norme vigenti;

Parcheggi: minimo 10% della superficie netta del lotto.

2) Sottozona F2 – Verde pubblico attrezzato

Comprende aree libere da destinare allo sport e al tempo libero.

Su tali aree non è consentita alcun tipo di costruzione permanente; sono invece ammesse piccole strutture precarie di sostegno e servizio delle attività sopra descritte.

3) Sottozona F3 – Servizi ed attrezzature private

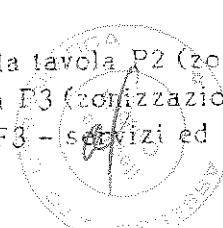
Comprende zone già occupate o da destinare ad attrezzature o impianti privati di uso pubblico:

– attrezzature per il tempo libero, il ristoro, etc.;

– attività commerciali

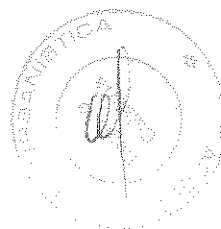
– alberghiere, etc.

(1) – Le aree destinate a servizi indicate nella tavola P2 (zonizzazione 1:10.000) e non comprese nella tavola P3 (zonizzazione 1:5.000), vanno intese destinate a sottozona F3 – servizi ed attrezzature private –



L'edificazione è consentita alle seguenti condizioni:

Densità di edificazione fondiaria	= 3.50 mc/mq
H max	= 9.50 m
Distanza tra gli edifici	= 10.00 m
Distanza dal ciglio stradale	= 5.00 m
Distanza dai confini	= 10.00 m



ZONE OMOGENEE		Indice Territor. MC/MC	Comparto Minimo HA	Indice Fondiario MC/MC	Lotto Minimo MQ	Altezza Max M	Superficie Coperta MQ/MC	Distacchi Confini M	Distacchi Strade M	Distacchi Edifici M
A	Centro Storico									
B1	Completamento			2.50	300	9.50		3.00	2.00	6.00
B2	Completamento			0.60	1000	7.50		3.00	2.00	6.00
B3	Completamento			2.50	300	9.50		3.00	2.00	6.00
C1	Espansione (PEEP)	0.7	1			9.50		5.00	5.00	10.00
C2	Espansione	0.7				9.50		5.00	5.00	10.00
C3	Espansione	0.6		0.6	1000	7.50		3.00	2.00	6.00
C4	Espansione	0.3	2			7.50		5.00	5.00	10.00
C5	Turistica Montana			0.3	1000	7.50		5.00	5.00	10.00
D1	Artigianale				1000	7.50	0.50	5.00	5.00	10.00
D2	Artigianale e piccolo ind. (PIP)				2000	7.50	0.50	5.00	10.00	10.00
D3	Artigianale e piccolo industriale									
E1	Agricola			500 r + 100 a (1)	5000	7.50		5.00	10.00	10.00
E2	Agricola Pedemont.			500 r + 300 a (1)	10000	7.50		5.00	10.00	10.00
E3	Agricole Montana			600 r + 600 a (1)	50000			10.00	10.00	10.00
E3/1	Forestazione	VINCOLO	DI INEDIFICABILITA'							
E3/2	Produttiva Mont.									
E3/3	Attrez. Ricettive	0.50 (2)	3'			7.50				
F1	Servizi Pubblici			3.00		9.50		10.00	5.00	10.00
F2	Verde Pubblico Attrezzato									
F3	Servizi Privati			3.50		9.50		10.00	5.00	10.00
H	Azienda Faunistica-venatori	VINCOLO	DI INEDIFICABILITA'							

- 1) r = Cubatura residenziale massima realizzabile
a = Cubatura accessori (servizio agricoltura) massima realizzabile

- 2) Fino ad un massimo di 80.000 mc per l'intera area



Art. 11

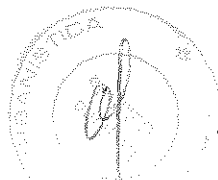
ZONA H Zona, Speciale, Azienda Faunistica-Venatoria

Tale zona comprende la parte del territorio comunale tra i 500/900 m slm sita in località Monte lo Schiavo, Serra della Lucrina, fontana la Rotonda; ed è destinata all'istituzione di un'azienda faunistico-venatoria (ex Riserva di caccia legge N° 968 del 27.12.1977).

L'Azienda avrà lo scopo di mantenere l'ambiente naturale, organizzare e promuovere il suo miglioramento, anche ai fini dell'incremento della fauna selvatica.

L'Azienda attuerà Piani annuali per il popolamento e l'abbattimento della selvaggina, compatibili con le finalità naturalistiche e faunistiche.

La zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità tranne per eventuali manufatti inerenti al funzionamento della Azienda stessa (guardiania, ripopolamento, ecc.).



Art. 12 Viabilità

Queste norme interessano le infrastrutture di trasporto classificate in:

- a) Viabilità principale
- b) Viabilità secondaria
- c) Viabilità rurale o di distribuzione
- d) Nodi stradali
- e) Parcheggi pubblici
- f) Ferrovia

nelle aree interessate è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto ivi comprese le fasce di rispetto di cui al successivo art. 12.

a) Viabilità principale

Per le strade esterne all'abitato di carattere interurbano la classificazione e le prescrizioni da osservare sono quelle relative al D.M. 1/4/1968 n°1404

- 1) Strada Pedemontana Cinquefrondi, San Giorgio Morgeto, Cittanova (di progetto).

Il tracciato indicato sulle tavole di piano è indicativo; per le caratteristiche geometriche, ampiezza della sede si rimanda al progetto esecutivo dell'opera stessa. Per quanto riguarda gli accessi solo quelli previsti dal P.R.G..

- 2) Strada provinciale per Polistena

Conserva le caratteristiche geometriche di fatto, a meno di ampliamenti o rettifiche eventualmente necessari all'ammodernamento e razionalizzazione dell'arteria.

Per quanto riguarda gli accessi solo quelli previsti dal P.R.G..

b) Viabilità secondaria

Sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. e comunque nuove immissioni di strade di distribuzione non potranno distare tra loro meno di 200 m.

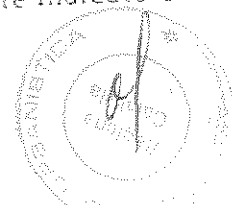
Dette strade devono avere una larghezza minima di m 10.00 (8+1+1) per le costruzioni ai margini ove non diversamente indicato si osserverà una distanza minima dal ciglio stradale di 7.50 m.

Nei tratti urbani tali strade saranno affiancate da marciapiedi dalla larghezza non inferiore a 1 metro.

c) Viabilità rurale o di distribuzione

Sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni.

Dette strade devono avere una larghezza minima di m 6.00; per le costruzioni ai margini ove non diversamente indicato si osserva



una distanza minima dal ciglio stradale di m 6.00.
Nei tratti urbani tali strade saranno affiancate da marciapiedi della larghezza non inferiore a 1 metro.

d) Nodi stradali

Il disegno dei nodi stradali negli elaborati del piano è simbolico, essi saranno pertanto definiti nelle loro dimensioni e nei loro aspetti tecnici e costruttivi, in sede di definitiva progettazione. Le zone di rispetto stabilite, in vista di possibili evoluzioni delle soluzioni, devono rimanere inalterate anche nel caso di una prima diversa e parziale realizzazione.

e) Parcheggi pubblici

In sede di attuazione del Piano, i parcheggi relativi alla viabilità potranno essere localizzati secondo le necessità e le funzioni delle arterie stradali.

Questi potranno essere ricavati anche dalle fasce di rispetto stradale.

f) Ferrovia

Le sedi ferroviarie indicate nelle planimetrie di progetto sono destinate al mantenimento ed alle modifiche di linee esistenti e ai relativi servizi.



Art. 13 Vincoli1) Vincolo di rispetto stradale

Nelle zone di rispetto stradale è vietata l'edificazione, la Amministrazione Comunale può in questa, eccezionalmente consentire l'ubicazione di distributori di carburanti, purchè non costituiscano intralcio al traffico e siano dotati di parcheggi.

Tali concessioni sono sottoposte al vincolo di precarietà, da definire, con apposito atto allegato alla concessione edilizia.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale possono essere utilizzate unitamente ad altre confinanti, ai fini del computo della cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni d'uso.

2) Vincolo di rispetto cimiteriale

Nelle aree sottoposte a tale vincolo non è consentita alcuna costruzione se non quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. Vi è fatto altresì divieto di adibire dette aree a depositi o simili usi.

3) Vincolo di rispetto non aedificandi

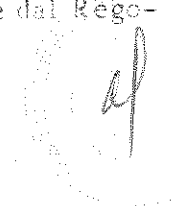
Sono soggette a questo tipo di vincolo tutte le aree di particolare valore paesistico ed ambientale presenti nel territorio comunale.

Le aree sottoposte a vincolo possono essere utilizzate unitamente alle altre aree confinanti ai fini del computo della superficie per l'applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alle singole destinazioni di zona.

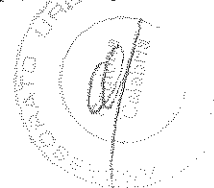
4) Vincolo di rispetto monumentale, archeologico, paesistico

Tale vincolo è a tutela delle cose di interesse artistico storico, archeologico e cose immobili aventi rilevanti caratteri di bellezza naturale. Il vincolo impone il divieto assoluto di apportare modificazioni che arrecchino pregiudizio sia agli edifici che all'ambiente naturale, di conservare le consistenze edilizie artistiche, storiche, archeologiche, nonché le consistenze floreali esistenti.

La normativa è stabilita dalla legge 1° Giugno 1930 N°1080, tutela delle cose di interesse artistico e storico e 29 Giugno 1939 N°1497, protezione delle bellezze naturali e dal Regolamento 3 Giugno 1940 N°1357.

A handwritten signature, possibly 'af', is written over a faint circular stamp or seal in the bottom right corner of the page.

- 5) Vincolo idrogeologico di protezione delle falde idriche
Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite nella deliberazione regionale.
- 6) Vincolo idrogeologico di rispetto assoluto delle falde idriche
Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite nella deliberazione regionale.
- 7) Vincolo idrogeologico di protezione delle sponde fluviali
Il vincolo si concretizza nell'osservanza delle norme stabilite del R.D. 25.VII.1904 N°523.
In assenza di argini si prescrive una fascia di rispetto di m. 100 per la fiumara Vacale, di m. 50 per la fiumara Ierapotamo, m. 10 per gli altri.



CAPO IV ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14

Programma di priorità attuative del piano

L'Amministrazione Comunale formulerà, dopo l'adozione del P.R.G. un "programma di priorità attuative del Piano" che conterrà:

- 1) l'indicazione delle urbanizzazioni generali (opere stradali o tecnologiche; attrezzature urbane, ecc.) da realizzare a cura del Comune o di altri Enti pubblici o privati;
- 2) la formulazione dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare sulle aree indicate per questo scopo dal P.R.G.;
- 3) l'indicazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e le opere pubbliche previste per l'attuazione dei medesimi.

A handwritten signature is written over a circular official stamp. The signature appears to be 'A. L.' or similar. The stamp is faint and mostly illegible, but it seems to contain some text around the perimeter.

Art. 15 Modalità di attuazione del piano

L'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione definitiva del P.R.G. da parte degli Organi Regionali, darà attuazione al piano stesso attraverso i "programmi pluriennali di attuazione" così come previsti dall'art. 13 della legge N°10 del 28.1.1977 e sulla base della legge regionale che ne stabilisce il contenuto ed il procedimento di formazione.

L'attuazione del P.R.G. così come prevista dai P.P.A. avverrà mediante:

- a) PROGETTI DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- b) STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli interventi di cui al punto a) comprendono:

1) Centro storico

Per i fabbricati storico monumentali o di preminente valore architettonico o ambientale, potrà essere consentito il solo intervento di restauro artistico, risanamento igienico e consolidamento statico; singoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi Art. 5).

2) Completamento edilizio

Nelle zone che nelle tavole di piano sono definite di completamento l'edificazione sarà possibile su presentazione di progetti edilizi, da elaborarsi sulla base degli indici e delle prescrizioni relative alle singole sottozone B.

Gli interventi al punto b) comprendono:

1) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

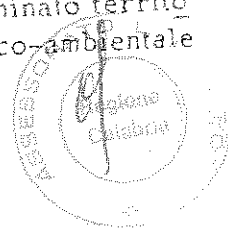
Nell'ambito del "programma di priorità attuative del piano", l'Amministrazione Comunale, indicherà le aree omogenee che saranno oggetto di piani particolareggiati esecutivi ai sensi della legislazione vigente.

L'Amministrazione Comunale potrà altresì, a norma dell'art. 23 della legge urbanistica N°1150 del 17.8.1942 procedere alla formazione, all'interno del p.p., di "Comparti edificatori".

2) Piani convenzionati di lottizzazione

E' concesso ai privati, in assenza di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, di proporre nelle zone di espansione piani particolareggiati di loro iniziativa.

Tali piani dovranno essere riferiti ad un ben determinato territorio che dovrà costituire dal punto di vista urbanistico-ambientale una unità omogenea funzionale.



Caratteristiche dei piani di iniziativa privata

Essi dovranno uniformarsi alle prescrizioni relative alla zonizzazione prevista negli articoli del Capo III.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico delle proprietà interessate così come previsto dalla legge N°10 del 28.1.1977 e dalle relative tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

Le concessioni alla edificazione sono subordinate alla osservanza da parte del richiedente delle norme e condizioni stabilite nella convenzione stipulata tra proprietà e Amministrazione Comunale.

Contenuto dei piani di iniziativa privata

Tali piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi necessari a definire:

- a- Le aree destinate all'edificazione, alla residenza ed alle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- b- La rete stradale di accesso ai lotti ed il suo collegamento con le reti viarie esistenti o di P.R.G..
- c- La delimitazione dei singoli lotti.
- d- Le prescrizioni planovolumetriche (volumetria, altezza massima, allineamenti, distacchi) di tutti gli edifici per le sole zone residenziali.
- e- Le reti degli impianti di acquedotto, fognatura, gasdotto, illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti.
- f- La precisa ubicazione delle alberature e del verde da mettere a dimora, con l'indicazione delle quantità e delle varietà.
- g- La proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione o disponibilità delle aree di cui al N°1 della precedente lettera a).

CAPO V PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO

Art. 16 Richiamo alle norme e alle prescrizioni ex-lege n. 64.74, DM 3.3.1975 e DM 21.1.81

Dovranno essere rispettate le norme tecniche di cui alla legge 2.2.1974, n. 64, DM 3.3.1975 e DM 21.1.81, particolarmente per quanto riguarda lo studio geologico-tecnico dei terreni di fondazione e i criteri di progettazione degli edifici in rapporto, anche, alle caratteristiche dei manufatti esistenti ed alle opere di sostegno dei terreni.

In particolare per quanto attiene l'utilizzo geotecnico dei terreni, relativi a tutte le zone del piano, le soluzioni per le fondazioni devono essere definite in relazione alle reali condizioni stratigrafiche e idrogeologiche ed in relazione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Art. 17 Zona a stabilità incerta e zone relativamente stabili

In tali zone, alla richiesta della concessione, la documentazione del progetto dovrà essere corredata da elaborati geologico-tecnici (redatti a cura di un geologo o persona competente) aventi la specifica funzione di analizzare e illustrare in dettaglio le condizioni di stabilità generale della zona su cui ricade l'opera e della relativa fascia di influenza.

Dovranno essere illustrati convenientemente gli interventi di consolidamento e/o di difesa da realizzare per ottenere adeguati fattori di sicurezza, sull'area impegnata dall'opera, indicandone l'idoneità in relazione alle condizioni dell'intera fascia di influenza.

In particolare, la zona destinata a verde attrezzato, dalla zonizzazione di PRG, classificata a stabilità incerta sulla carta della prospensione al dissesto, potrà essere edificata soltanto dopo aver eseguito approfondite indagini geognostiche tendenti a definire gli interventi da realizzare al fine della prevenzione di dissesti e per ottenere adeguati fattori di sicurezza.

Art. 18 Zone stabili

Anche in tali zone si prescrive che prima della fase attuativa ogni strumento urbanistico esecutivo dovrà essere sottoposto a parere dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.74 n. 64.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ai fini del parere suddetto, dovranno essere completi con la descrizione degli interventi tecnici ritenuti possibili e necessari anche a livello progettuale esecutivo. Ciò in base ai risultati delle dettagliate ed approfondite indagini geomorfologiche atte a dimostrare l'utilizzazione di tali aree ai fini edilizi.

deliberazione n.241 del 5/12/1983, integrata con deliberazione n.34 dell'11/5, divenute esecutive ai sensi della legge regionale 27/12/1973, con la quale il Consiglio Comunale di S. Giorgio Morgeto ha adottato il Piano Regolatore

che detto piano è stato regolarmente pubblicato e depositato e che non sono state presentate osservazioni;

parere favorevole n.2337 del 15/4/85 espresso dal Genio Civile di Reggio Calabria ai sensi dell'art.13 della legge n.64/1974.

che la Sezione Urbanistica Regionale ha reso la propria istruttoria il 21/9/87 e che la Commissione Urbanistica Regionale ai sensi delle deliberazioni n.20/1980 e 15/1981 ha espresso nella seduta del 6/11/1987 parere favorevole allo strumento urbanistico in questione con le seguenti prescrizioni:

osservate le prescrizioni introdotte dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/74 n.64.

abilita la zona E3/3 -Attrezzature ricettive-montane e la stessa venga assimilata alla sottozona E3 (agricola-montana);

di fabbricabilità per le sottozone agricole E1 ed E2 ^{veniva} unificato a 0,03 per le residenze;

e B e C ove è indicata nella tabella dei tipi edilizi, una distanza dal confine anteriore a mt.5,00 e tra fabbricati inferiore a mt.10,00 si impone di osservare le suddette distanze rispettivamente di mt.5,00 dai confini e mt.10 tra

gli edifici dei tipi edilizi per la zona C3 l'indice di fabbricabilità territorialmente indicato quale indice fondiario venga opportunamente corretto e riportato nella colonna apposita;

presso la Z.T.O.C1 (edilizia economica e popolare) posta a margine dell'area di rispetto per il depuratore di progetto e la stessa venga assimilata alla zona agricola;

che dette prescrizioni, ai sensi dell'art.3 della legge 765/67, sono state adottate dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n.204 del 22/12/1987 integralmente;

parere della 1ª Commissione Consiliare espresso nella seduta del 18/10/1988 favorevole con le prescrizioni suggerite dalla Commissione Urbanistica regionale

Comune con atto consiliare n.204 del 22/12/1987;

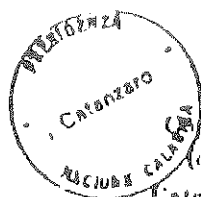
deliberazione n.391 del 23/2/1989, esecutiva, con la quale la Giunta Regionale, presieduta dall'Assessore Araniti, ha approvato il P.R.G. di San Giorgio Morgeto

con le prescrizioni soprarichiamate suggerite dalla Commissione Urbanistica Regionale; con deliberazione n.8 del 15/1/1972;

deliberazioni regionali n.20/80 e 15/81;

D E C R E T A

che il Piano Regolatore Generale di S. Giorgio Morgeto così per come adottato con le prescrizioni suggerite dalla Commissione Urbanistica Regionale, con deliberazione della 1ª Commissione Consiliare, recepite dallo stesso Comune e riportate



ROSARIO OLIVO

in conformità all'originale
(occupa n. 4 pagine)
Catanzaro 4 MAG. 1989
Il dirigente dell'ufficio legislativo
della presidenza
(Dott. Giuseppe Vaddaro)

V. il dirigente del settore
legislativo della presidenza