

# COMUNE DI GAETA

PROVINCIA DI LATINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

*norme tecniche*



**CENTRO COPIA**

**ELIOGRAFIA - FOTOCOPIE**

**CARTOLERIA**

**VIA EUROPA, 49b - TEL. 462439 - GAETA**



DISPOSIZIONI GENERALI

Approvazione del P.R.G.

Il presente regolatore generale si applica secondo la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.° 1150, modificata dalla legge 1967 n.° 765, e tutti gli versamenti concernenti le strade, per destinazione d'uso, e negli elaboratori di attuazione del P.R.G. e di norme, con le quali si intendono essere indispensabili tenuto conto delle norme e delle prescrizioni, quanto per le disposizioni del P.R.G. e del territorio del Comune.

Il rispetto di norme e prescrizioni deve essere tenuto in considerazione sia di Privati che di Pubblici.

- IL PIANO REGOLATORE GENERALE E' STATO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N° 1498 DEL 10.10.1973; PUBBLICATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N° 30 DEL 20.11.1973; RIPUBBLICATO PER 15 GIORNI DAL 1° DICEMBRE 1973, N° 12 41 DI REP. -

- L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:
- 1) mediante piani parziali e regolamenti predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e da ingegneri e professionisti su incarico dell'Amministrazione Comunale e previsti dagli artt. 13-17 della Legge Urbanistica;
  - 2) mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea o di vincolo, indicate sulle planimetrie di P.R.G., o negli annessi elaborati;







## CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1) - Applicazione del P.R.G.

Il piano regolatore generale si applica secondo l'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 N.° 1150, modificata dalla legge 6/8/1967 N.° 765, a tutto il territorio comunale, per allineamenti stradali, per destinazioni d'uso, per vincoli, nei modi indicati negli elaboratori costituenti il P.R.G., nonché nelle presenti norme, con le quali si precisano caratteri ed indici di zona indispensabili tanto per la successiva redazione dei piani particolareggiati, quanto per la disciplina dell'edilizia, per raggiungere secondo il P.R.G. l'organizzazione urbanistica del territorio del Comune.

Rispetto di norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni sia di Privati che di Enti Pubblici.

### Art. 2) - Edificabilità ed uso del suolo

L'art. 31 della Legge Urbanistica stabilisce che il documento di proprietà, e di fatto che il piano prevede un determinato tipo di insediamento edilizio sull'area non sono elementi sufficienti a determinare il diritto alla licenza edilizia in quanto che questa è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni.

### Art. 3)

L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:

- 1) mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dall'amministrazione Comunale e previsti dagli artt. 13-17 della Legge Urbanistica;
- 2) mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea o di vincolo, indicate sulle planimetrie di P.R.G., o negli annessi elaborati;



3) mediante i piani di lottizzazione convenzionata (con disposizione planivolumetrica degli edifici) di cui agli artt. 8 e 17 della legge 765;

4) mediante i piani zonali di cui alla legge 157

Prima dell'approvazione dei suelencati strumenti attuativi, sarà consentito l'intervento edilizio diretto esclusivamente nelle zone B, per cui non sia espressamente prescritta nell'elaborato grafico di piano la formazione del Piano Particolareggiato, le sottozone A-A1 ed A2, A3 e nelle zone agricole. In tutti i casi è necessario che esistano, a servizio dei lotti per cui si richiede la licenza, le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 4.

Art. 4) - Urbanizzazione primaria delle aree

Per urbanizzazione primaria si intendono opere e impianti che rendono edificabile l'area, in particolare:

- 1) strade e accessori;
- 2) condotte acque chiare e luride;
- 3) condotte acque potabili;
- 4) condotte gas;
- 5) rete illuminazione pubblica;
- 6) aree attrezzate a verde al servizio delle abitazioni;
- 7) aree per il parcheggio al servizio dei fabbricati.

Art. 5) - Urbanizzazione secondaria

Essa comprende:

- 1) viabilità principale;
- 2) istruzione di base;
- 3) allacciamenti alle reti dei servizi;
- 4) parcheggi pubblici;
- 5) parchi, giardini e verde;
- 6) attrezzature sanitarie, culturali, sociali e annonarie;
- 7) attrezzature religiose.



Art. 6)

Nelle zone, sprovviste di piano particolareggiato o di piano di zona, i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono chiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione a procedere alla lottizzazione dei terreni.

Il piano di lottizzazione deve interessare un comprensorio la cui estensione deve essere preliminarmente fissata dall'Amministrazione Comunale. L'autorizzazione viene rilasciata previo nulla osta degli Organi Tutori ed è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda:

1) la concessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e cioè:

- A) strade residenziali;
- B) spazi di sosta e di parcheggio;
- C) fognature;
- D) rete idrica;
- E) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- F) pubblica illuminazione;
- G) spazi di verde attrezzato;

nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo N.2;

2) L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.



La convenzione completa di tutti gli elaborati di progetto è approvata con deliberazione consiliare.

Il progetto deve contenere i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- planimetria catastale ed elenco delle ditte interessate al piano;
- planimetria generale a curve di livello, dello stato attuale almeno in scala 1/500;
- planimetria generale contenente la destinazione d'uso di tutte le aree interessate al piano ivi compresa la suddivisione in lotti delle aree destinate all'edificazione almeno in scala 1/500;
- planimetria contenente l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici sia esistenti che in progetto previsti nel piano di lottizzazione nonché la destinazione di tutti gli spazi inedificati e tutte le quote di progetto, almeno in scala 1/500;
- i progetti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria che in convenzione risultino a carico del proprietario;
- ogni altro elaborato ritenuto utile dai proprietari o dall'Amministrazione per l'illustrazione del piano (foto, plastici, ecc.);
- i progetti redatti seguendo le norme e le indicazioni di P.R.G., debbono, per quanto concerne il funzionamento delle attrezzature a spazi pubblici, uniformarsi alle prescrizioni del Decreto del Ministero dei LL.PP. 2 aprile 1968 di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, N.° 765.

#### Art. 7)

Enti Pubblici, o proprietari di aree riuniti in Consorzio, Cooperative o anche privati cittadini possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la concessione per la attuazione completa o parziale di piani particolareggiati precedentemente approvati.

Ogni concessione di attuazione di tali piani approvati dovrà contenere l'impegno da parte del concessionario di seguire entro un fissato termine di tempo, le opere e gli impianti pubblici di urbanizzazione primaria.



Tali impianti devono rispondere ai tipi di norma indicati dall'Amm.ne Comunale e i relativi progetti esecutivi dovranno essere precedentemente approvati dall'Amm.ne stessa. I concessionari dovranno consentire tutte quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economico che saranno stabiliti per assicurare la regolare esecuzione dei lavori.

Art. 8)

I piani, i programmi e gli atti relativi alle concessioni di cui all'art.7, sono deliberati dalla Giunta Comunale previa esposizione a libera visione del pubblico, per 20 giorni consecutivi dei piani e dei testi di concessione, resa nota mediante avviso notificato dal Sindaco alla cittadinanza con manifesto ed ai singoli consiglieri comunali contenente: indicazione della zona e relativi confini, nome o ragione sociale di chi ha presentato l'istanza, nonché dati ed onorari entro le quali è ammessa la libera visione.

Art. 9)

Per tutti i comprensori di aree edilizie e di espansione contemplati nel Piano Regolatore Generale e in quelle zone nelle quali si intendesse procedere ad opere di risanamento edilizio, il Comune, dopo aver disposto adeguato piano particolareggiato, ha facoltà di applicare oltre agli artt. 20 e 22, anche particolarmente l'art. 23 (comparti edificatori) della Legge Urbanistica.

Art. 10)

Dato il carattere storico, ambientale e paesistico della Città, tutti i progetti di costruzione, ricostruzione, restauro e risanamento edilizio ed i piani planovolumetrici attuativi, ricadenti all'interno delle zone sottoposte a vincolo paesistico, ambientale o monumentale, prima di essere sottoposte all'esame dei competenti Organi Comunali, dovranno aver ottenuto l'approvazione della Soprintendenza di Monumenti e, se in prossimità di reperti archeologici, dalla Soprintendenza alle Antichità.



Dovranno, inoltre, riportare il preventivo benessere della Soprintendenza Alle Antichità del Lazio tutti gli interventi ricadenti nelle zone di interesse archeologico di Monte Orlando, S. Agostino, Torre Scissura, Torre S. Agostino, Portosalvo, Calegna, Elena, entro i perimetri che saranno specificati dalla Soprintendenza stessa.

Art. 11)

In tutto il territorio comunale al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G., nella edificazione vanno osservate le seguenti distanze minime dai margini stradali così come segnati in P.R.G., e secondo la "classificazione delle strade", contenute in appendice nelle "Norme di attuazione".

- per la variante alla S.S. 213 = m. 30
- per tutte le rimanenti strade di larghezza inferiore a m. 10,50 = m. 20

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite dal primo comma, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Art. 12) - Destinazione di uso

La destinazione di uso deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto ed in quelli di intervento urbanistico preventivo. La destinazione di uso deve risultare da atto di vincolo trascritto; analogamente trascritto deve essere lo atto di asservimento del lotto alla costruzione medesima.

Art. 13 - Norme generali descrizione degli indici

Gli indici di fabbricabilità riportati sui grafici sono



quelli di fabbricabilità fondiaria; il rapporto di copertura è il rapporto tra l'area coperta e la superficie del lotto.

Art. 14 - Indici di fabbricabilità fondiaria

Esso esprime il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria al netto delle aree e spazi pubblici.

I volumi che eventualmente interrompessero i pilotis saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale: nel caso di edifici da destinare ad autorimesse a più piani di pilotis i volumi si conteggiano al 50%.

Art. 15 - Altezza degli edifici in rapporto alla strada

Il profilo prospiciente alla strada di ogni sezione dello edificio normale della stessa, dovrà essere contenuta nell'inclinata avente per ascisse la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura valutata sulla mezzaria del fronte dell'edificio. Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, l'altezza per l'estremo a valle non potrà essere superiore di mt. 1,50 a quella in mezzaria.

Quando la pendenza della strada e la lunghezza del fronte del lotto conducano ad un dislivello superiore a mt. 1,50 il prospetto potrà essere suddiviso in frazioni che consentono il rispetto di questa norma.

Per i lotti compresi fra strade di diverso livello o larghezza, le sezioni dei fabbricati normali alla strada dovranno rimanere interne alle inclinate relative al livello ed alla larghezza delle strade corrispondenti.

Art. 16 - Distanze tra i fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:



- 1) Zona A: per le operazioni di risanamento, conservazione e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prova di valore storico artistico e ambientale.
- 2) Zona B: la distanza del fabbricato dai confini interni non potrà essere minore della metà dell'altezza dell'edificio. Nel caso dei progetti già in Istruttoria viene prescritto un distacco minimo, dal confine del lotto, pari alla metà dell'altezza media dell'edificio.

La distanza dall'asse strada non deve essere minore della metà dell'altezza dell'edificio.

- 3) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza di mt. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, distanza minima pari alla media delle altezze dei 2 fabbricati; la norma si applica quando anche una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore di mt. 12.

- 4) Zona C: Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della visibilità a fondo cieco) al servizio di singoli edifici o di insediamenti, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per le strade di larghezza inferiore a m. 7;

ml. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;

ml. 10 per lato, per le 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 gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planavolumetriche.

Art. 17 - Costruzioni lungo la flacca e il proseguimento di corso Italia fino allo svincolo della variante della 213.

Via Flacca - la distanza minima delle costruzioni è fissata in m. 10 a valle ed a monte.

Nel tratto urbano dell'incrocio con lo stradello Raschi all'incrocio con il lungomare Caboto, per le costruzioni a valle che non emergono dal piano viabile della Flacca non occorre rispettare questa distanza minima purchè sia rispettato un distacco minimo dal confine del lotto pari alla metà dell'altezza media dell'edificio.

Lungo il Corso Italia e il proseguimento di questo fino allo svincolo della vallata di Casarevole occorre mantenere una distanza minima di m.4 dalla strada la cui larghezza è fissata in m.18.

Art. 18-Visuali panoramiche per chi percorre la via Flacca

Esse saranno salvaguardate imponendo che nel tratto extraurbano a ponente dell'incrocio della Flacca con la via di Fontania, le costruzioni non dovranno giammai emergere dal piano viabile della Flacca stessa; nel tratto detto incrocio all'incrocio con il lungomare Caboto la proiezione in pianta delle costruzioni sul ciglio esterno della via Flacca non potrà avere uno sviluppo in larghezza superiore a  $1/3$  della proiezione della pianta del lotto.

Art. 19 - Edifici di impianto originario di almeno 30 anni fatti in muratura apposti successivamente con strutture in c.a.





La spiaggia di Serapo, d'estate.



La spiaggia di Serapo, d'inverno.



Per detti edifici, nel caso che si trovino al di fuori dei centri storici, è necessario un intervento di completamento per conferire maggiore omogeneità compositiva alla architettura; per essi in qualsiasi zona siano ubicati, è consentito un aumento di volume del 25% rispetto a quanto consentirebbe l'indice di zona.

Art. 20 - Calcolo dei volumi

I volumi massimi consentiti dalle presenti norme si calcolano moltiplicando l'area coperta per l'altezza media ponderale che si ricava dividendo la somma delle superfici di tutti i prospetti per il perimetro dell'area coperta; alle altezze non contribuiscono le rampe di accesso agli scantinati.

Art. 20 - Verde privato

Per le aree di asservimento alle costruzioni dovrà essere presentato un progetto di sistemazione a verde in cui dovranno essere precisate le essenze e le loro ubicazioni.

Art. 22 - Distanze dall'attuale cimitero

Il piano regolatore prevede l'abbandono dell'attuale cimitero, allo stato attuale le distanze dalle nuove costruzioni vengono fissate in m. 100,00.



CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE

Art. 23) Suddivisione del territorio

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. il territorio del Comune si divide in aree, zone e comprensori e comparti entro i quali la edificazione potrà avvenire secondo le destinazioni d'uso del suolo - gli indici edilizi particolari prescritti dagli articoli seguenti.

Le aree, le zone, i comprensori ed i comparti sono indicati e individuati nelle tavole di piano allegate.

In particolare il territorio comunale si suddivide nelle seguenti zone:

- A : di conservazione e risanamento;
- B : di completamento;
- C : residenziale di espansione;
- D : industria;
- E : agricoltura;
- F : servizi e impianti di interesse generale.

Art. 24) Zona A - Conservazione e risanamento

1) Tutta la zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione allo stato attuale di tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici, ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico.

Isolati: interventi ammessi prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato sono quelli diretti al miglioramento delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso i lavori di sistemazione dei caratteristici giardini pensili, il rifacimento di opere di sostegno e l'aggottamento e allontanamento delle acque meteoriche di bonifica e restauro conservativo degli edifici in comprovato stato di instabilità e fatiscenza.



2 - Tutti gli interventi consentiti nel precedente punto 1) dovranno, tuttavia, riportare il preventivo benessere della Soprintendenza ai Monumenti

Art. 25 - Zona B - Completamento

Tale zona riguarda le aree del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate.

Destinazione edilizia: Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio: Ristrutturazione e completamento della edilizia esistente con tipologie edilizie libere. Tutte le fronti dovranno essere risolte architettonicamente, non sono ammessi i cortili.

Tale zona si divide in cinque sottozone:

- a) sottozona B1
- b) sottozona B2
- c) sottozona B3
- d) sottozona B4
- e) sottozona B5

Nella zona B; trattandosi di zone ormai sature, se ne prevede il completamento e la ristrutturazione urbanistica, mediante una operazione di collegamento funzionale con il nuovo sistema urbano di progetto. Pertanto per quanto riguarda gli indici  $I_t$  e  $I_f$  si assimilano alla densità già esistente nelle singole sottozone.

Il rapporto  $A_{sp.p.}$  (aree spazi pubblici al netto sedi varie) viene assicurato con le soluzioni di P.R.G. mediante il reperimento delle aree necessarie nelle zone immediatamente adiacenti.

Per gli insediamenti in atto, in via transitoria, là dove le strade sono ancora di proprietà privata queste vengono conteggiate, per una fascia m.6 per lato, ai fini dei volumi massimi realizzabili.



a) Sottozona B<sub>1</sub> - I<sub>f</sub> = 3,00 mc/mq.

altezza massima:

- per i fabbricati di cui al 7/7/71 già erano stati presentati i progetti m. 16.00 (norma transitoria).

- per i nuovi fabbricati m. 14.00

locali accessori non ammessi.

b) Sottozona B<sub>2</sub>

- I<sub>f</sub> = 2.50 mc/mq.

$$- I_t = \frac{2.5}{1 + 2.5 \times 18} = 1.72 \text{ mc/mq.}$$

$$\frac{2.5}{100}$$

altezza massima: m. 11.00

locali accessori: non ammessi

c) Sottozona B<sub>3</sub>

- I<sub>f</sub> 2.00 mc/mq.

$$- I_t = \frac{200}{1 + 2.00 \times 18} = 1.87 \text{ mc/mq.}$$

$$\frac{200}{100}$$

altezza massima m. 11.00

locali accessori: non ammessi

d) Sottozona B<sub>4</sub>

- I<sub>f</sub> = 1.75 mc/mq.

altezza massima : m.9.00

locali accessori: non ammessi

(Zona di Serapo pressochè saturata già con simile normativa)



e) Sottozona B<sub>5</sub>

$$I_f = 1.50 \text{ mc/mq.}$$

$$- I_t = \frac{1.50}{\frac{1+1.50 \times 18}{100}} = 1.18 \text{ mc/mq.}$$

Altezza massima: 11.00

locali accessori: non ammessi.

f) Sottozona B<sub>6</sub>

I<sub>f</sub> = 0,70 mc/mq      H<sub>max</sub> 7,00 ml.

Art. 26 - Zona C

Appartengolo alla zona C le nuove zone destinate alla espansione.

Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio: edifici isolati con composizioni libere.

Tale zona si suddivide in nove sottozone:

- a) sottozona C1
  - b) sottozona C2
  - c) sottozona C3
  - d) sottozona C4
  - e) sottozona C5
  - f) sottozona C6
  - g) sottozona C7
  - h) sottozona C8
  - i) sottozona C9
- a) Sottozona C1

Destinazione edilizia: edilizia semi rurale e complessi residenziali turistici.

Tipo edilizio: edifici singoli o associati a schiera, ville.

$$I_f = 1.50 \text{ mc/mq.}$$



Chiamiamo  $A_f$  la superficie fondiaria, e  $A_t$  la superficie territoriale comprensiva della Asp.p. da destinare nella misura di mq. 18 ab. agli spazi pubblici.

$$A_f \text{ mq.} + \frac{1.5 \text{ mc/mq.} \times A_f \text{ mq.} \times 18 \text{ mq/ab.}}{100 \text{ mc/ab.}} = A_t \text{ mq.}$$

da cui  $A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{27}{100}} = \frac{A_t}{1.27}$

$I_f \times A_f = I_t \times A_t$  da cui  $I_t = I_f \times A_f \times A_t = \frac{1.5}{1.27} = 1.18$

$A_{\text{sp.p.}} = \text{mq}/100 \text{ mq.} = 27\%$  della  $A_f$

Altezza massima: m/ 10.50

locali accessori: non sono ammessi

b) Sottozona C2 -  $I_f = 1.2 \text{ mc/mq.}$

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{1.2 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.216}$$

$$I_t = \frac{1.2}{1.216} = 0.99$$

$A_{\text{sp.p.}} = 21.5\%$  x  $A_f$

altezza massima: m. 10.50

locali accessori: non sono ammessi

N.B. Asp.p. = Area per spazi pubblici



c) Sottozona C3

-  $I_f = 0.90$  mc/mq.

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.9 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.162}$$

$$I_t = \frac{0.9}{1.162} = 0.77$$

$$A_{sp.p.} = 16.2\% \times A_f$$

altezza massima: 10/50 m.

locali accessori: non sono ammessi

d) Sottozona C4

-  $I_f = 0.70$  mc/mq

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.7 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.126}$$

$$I_t = \frac{0.70}{1.126} = 0.62$$

altezza massima m. 7.00 (P.T. + Attico al 50%)

locali accessori: non sono ammessi

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di lottizzazione Convenzionata che dovranno interessare una sup. minima di mq. 10.000, è consentito l'accorpamento dei volumi relativi concentrando la cubatura su di un quarto della superficie totale, previa imposizione del vincolo "inedificandi" sulla rimanente parte.



e) Sottozona C5

-  $I_f = 0.50$  mc/mq.

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.50 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.09}$$

$$I_t = \frac{0.50}{1.09} = 0.46$$

Altezza massima: 7.00 (P.T. + Attico al 50%)

Locali accessori: non ammessi.

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati o dei P.L.C. che dovranno interessare una sup. minima di mq. 10.000, è consentito l'accorpamento dei volumi relativi concentrando la cubatura su di un quinto della sup. totale previa imposizione del vincolo "inedificandi" sulla rimanente parte.

f) Sottozona C6

-  $I_f = 0.30$  mc/mq.

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.30 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.054}$$

$$I_t = \frac{0.30}{1.054} = 0.28$$

Altezza massima: m.7.00 (P.T. + Attico al 50%)

Locali accessori: non sono ammessi

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Lottizzazione Convenzionata che dovranno interessare una sup. minima di mq. 15.000, è consentito l'accorpamento dei volumi relativi concentrando la cubatura su di un quinto della sup. totale previa imposizione del vincolo "inedificandi" sulla rimanente parte.

g) Sottozona C7

-  $I_f = 0.20$  mc/mq.

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.20 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.036}$$



$$I_t = \frac{0.20}{1.036} = 0.19$$

Altezza massima: m. 3.50

Locali accessori: sono ammessi se accorpati in almeno 4 unità e i volumi si conteggiano ai fini del massimo volume ammesso sul lotto relativo.

In sede di formazione dei Piani particolareggiati o dei P.L.C. che dovranno interessare una sup. minima di mq. 20.000, è consentito l'accorpamento dei volumi relativi concentrando la cubatura su di un decimo della superficie totale previa imposizione del vincolo "inedificandi" sulla rimanente parte.

h) Sottozona C8

$$- I_f = 0.15 \text{ mc/mq.}$$

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{0.15 \times 18}{100}} = \frac{A_t}{1.027}$$

$$I_t = \frac{0.15}{1.027} = 0.145$$

Altezza massima: m. 3.50

Locali accessori: sono ammessi se accorpati in almeno 5 unità e i volumi si conteggiano ai fini del massimo volume ammesso sul lotto relativo.

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati o dei P.L.C. che dovranno interessare una sup. minima di mq. 25.000, è consentito l'accorpamento dei volumi relativi concentrando la cubatura su un decimo della superficie totale previa imposizione del vincolo "inedificandi" sulla rimanente parte.

i) Sottozona C9

$$- I_f = I_t = 0.02 \text{ mc/mq.}$$





L'approdo per le imbarcazioni turistiche della base nautica "F. Gioia".



Un tratto di Via Indipendenza.



Altezza massima; m. 3.50

Locali accessori: sono ammessi se accorpatis in almeno 6 unita e i volumi si conteggiano ai fini del massimo volume ammesso sul lotto relativo.

Sottozona EP

Come e destinata a edilizia popolare e sara oggetto dei piani di zona.

$$I_f = 2.00$$

$$A_f + \frac{A_f \times 2.00}{100} \times 18 = A_t$$

$$A_f = \frac{A_t}{1.36}$$

$$I_t = \frac{2.000}{1.36} = 1.47$$

Altezza massima: m. 11.00

Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 27 - Zona Alberghiera

a) Sottozona A-A<sub>1</sub>

$$- I_f = 3 \text{ mc/mq.}$$

Altezza massima m. 20.00

Sono ubicate in zona di completamento pertanto le opere di urbanizzazione sono gia esistenti.



b) Sottozona A-A<sub>2</sub>

$I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 11.00

Sono unicate in zona di completamento con opere di urbanizzazione già esistenti.

c) Sottozona A-A<sub>3</sub>

$I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 11.00

Sono da realizzare in opere di urbanizzazione primaria.

d) Sottozona A-A<sub>4</sub>

$I_t = 0.50 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 7.00

e) Sottozona A-A<sub>5</sub>

$I_t = 0.50 \text{ mc/mq.}$

Nelle sottozone A-A<sub>4</sub> e A-A<sub>5</sub> i singoli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, nell'ambito dei quali dovranno essere reperite le aree di uso pubblico di pertinenza delle attrezzature alberghiere, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in ragione di 24 mq. ogni 80 mc.

Altezza massima; m. 7.00.



Art. 28 - Zona C-C<sub>2</sub>

Centri Commerciali -  $I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

$h_{\text{max}} = 11 \text{ ml.}$

I singoli interventi saranno subordinati alla formazione dei piani particolareggiati planovolumetrici, nell'ambito dei quali dovranno essere rispettati i rapporti di aree pubbliche prescritte dal D.I. 2/4/68 N.° 1444 art. 5, punto 2)

Art. 29 - P.I. - - Attrezzature artigianali

Piccole industrie, mercati, fiere.

$I_f = 3 \text{ mc/mq.}$

E' consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, ecc. non sono ammesse in genere le case per abitazione: sono ammesse però le abitazioni per il personale di custodia e per i dirigenti.

Area per spazi pubblici compresi parcheggi (questi ultimi in aggiunta a quelli dell'art. 18 della legge 765): 20%

Altezza massima costruzioni 7.00

Rapporto di copertura fondiario 70%

Rapporto di copertura territoriali:  $\frac{70}{100} \times \frac{80}{100} = 56\%$

Art. 30 - Zona per edilizia scolastica (S)

$I_f = 2.5 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 12.00

Sono da realizzare le opere di urbanizzazione primaria,



Art. 31

Zona P.S. per Piscine scolastiche o pubbliche

$I_f = 4.0 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 11.60

Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 32

Zona S P per attrezzature sportive

$I_f = 0.50 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 11.00

Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria.

Area per spazi pubblici o parcheggi 30%

Art. 33

Zona H per Ospedali

$I_f = 25 \text{ mc/mq.}$

I parcheggi saranno quelli previsti dall'art. 18 della Legge 765.

Sono da realizzare le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 34

Zona Cm per Cimitero

$I_f = 1.5 \text{ mc/mq.}$

Altezza massima: m. 11.00

Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria.

Area per spazi pubblici e parcheggi: 20%



Art. 35

Zona G.I. per industrie

$$I_f = 3 \text{ mc/mq.}$$

Area per spazi pubblici 30% compresi parcheggi in aggiunta a quelli dell'art. 18 della Legge 765.

Altezza massima costruzioni m. 10.00

rapporto di copertura fondiario 80%

Rapporto di copertura territoriale

$$\frac{80}{100} \times \frac{70}{100} = 56\%$$

Art. 36

Zona A.R. per attrezzature religiose

Area per spazi pubblici 30% compresi parcheggi in aggiunta a quelli dell'art. 18 della 765.

$$I_f = 4.00 \text{ mc/mq.}$$

$$A_f + \frac{A_f \times 30}{100} = A_t$$

$$A_f = \frac{A_t}{1 + \frac{30}{100}} = \frac{A_t}{1.30}$$

$$I_f = \frac{4.00}{1.30} = 3.08$$

Art. 37

Zona N per attrezzature nautiche



Area per spazi pubblici compresi parcheggi 25%

$$I_f = 0.40$$

$$I_f = \frac{0.40}{1.25} = 0.32$$

Art. 38

Zona b per attrezzature turistiche

$$I_f = 0.20 \text{ mc/mq.}$$

Altezza massima: m. 3.50

Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria lasciando per aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune il 50%.

$$I_t = \frac{0.20}{1.25} = 0.16$$

Nelle zone in cui è espressamente prescritta la formazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio nei grafici del P.R.G., verranno delimitati gli spazi di uso pubblico per verde attrezzato e parcheggi, in ragione del 50% della superficie. Si applicherà, pertanto, in tali comprensori l'indice di edificabilità territoriale.

$$I_t = 0.10 \text{ mc/mq.}$$

Inoltre, per le fasce costiere demaniali individuate nel Piano con la dicitura "spiaggia" si prescrive l'assoluta inedificabilità, anche per costruzione precarie e di uso pubblico.

Art. 39

Zona P.E. per attrezzature pescherecce

$$I_f = 0.20 \text{ mc/mq.}$$

Area per spazi pubblici il 25%

$$I_f = \frac{0.20}{1.25} = 0.16$$



Art. 40

Zona (a) per verde attrezzato

Area per spazi pubblici e parcheggio il 30%.

Art. 41

Zona agricola

Tale zona dovrà mantenere l'attuale destinazione agricola.

Destinazione Edilizia: abitazioni rurali ed impianti relativi alla conduzione dei fondi (stalle, rimesse, ecc.) impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Tipo Edilizio: case unifamiliari isolate o plurifamiliari associate o in schiera, volumi tecnici.

If = It = 0.02 mc/mq. per residenze +  
0.05 mc/mq. per impianti.

La destinazione dei locali per impianti a servizio dei fondi dovrà essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso.

Art. 42

Barriere Architettoniche

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quello di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.), ovvero da eseguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.). Allo scopo di eliminare al massimo tali difficoltà, è opportuno che nelle progettazioni, in special modo per edifici pubblici o per attrezzature pubbliche, si evitino percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici stessi, anche alle persone invalide ed agli anziani.





La monumentalità neogotica della Chiesa di S. Francesco.