

COMUNE DI CEFALU'

P.P. DELLE ZONE COLLINARI DI ESPANSIONE URBANA E DELLA CALDURA - 1979

norme urbanistico-edilizie per l'attuazione

modificate in base alle delibere di C.C. nn. 223, 228, 385, 388,
389, 390, 391, 392 del luglio/dicembre 1980, e alle delibere n.
58 e n. 59 del 12.2 e 15.2.1982 *Ad. P. Com*

D.C. N. 342 Del 15/10/82

85-86-37-153

PROGETTISTI: Prof. Arch. Roberto CALANDRA
Prof. Ing. Nino VICARI

COMUNE DI CEFALU'

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE DI ESPANSIONE URBANA E
DELLA CALDURA - 1979.

4. - NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER L'ATTUAZIONE
MODIFICATE IN BASE ALLE DELIBERE DI C.C. n.n. 223, 228, 385,
389, 390, 391, 392 DEL LUGLIO/DICEMBRE 1980, E ALLE DELIBERE
n. 58 e n. 59 del 12.2 E 15.2.1982 -

Progettisti: Prof. Arch. Roberto Calandra
Prof. Ing. Nino Vicari

202

Art. 1 - Carattere delle norme

1.1.- Il piano particolareggiato delle zone collinari di espansione urbana e della Caldura di Cefalù è redatto in conformità alle disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 7150 e successive modificazioni ed integrazioni e della legge regionale 26.12.1978 n. 71.

Esso costituisce, nei limiti territoriali indicati nelle tavole del piano, strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale del territorio comunale di Cefalù, approvato con D.A. n. 199.74.

Le norme tecniche di attuazione del p.p. sono integrative delle norme di attuazione del PRG limitatamente alle parti non modificate. Per le parti modificate tali norme tecniche sono sostitutive delle norme di attuazione del PRG.

1.2.- Le zone incluse nel piano particolareggiato sono suddivise nei seguenti settori:

SETTORE 1 (occidentale)

SETTORE 2 (mediano occidentale)

SETTORE 3 (mediano orientale)

SETTORE 4 (orientale).

1.3.- Tutte le opere di trasformazione urbanistica, tutte le nuove costruzioni, sopraelevazioni o ricostruzioni previa demolizione, da eseguirsi nell'ambito del piano particolareggiato, dovranno rispettare gli allineamenti stradali, i vincoli e le prescrizioni di zone precisati nelle presenti norme, nella tabella dei tipi edilizi (Tav. A1^a) e negli elaborati di progetto, aventi i seguenti titoli:

TAV. P1 - Zonizzazione generale - scala 1:2000

TAV. P2a - Planivolumetrico zona E₃S - scala 1:500

TAV. P2b - Planivolumetrico zona L₂S - scala 1:500

TAV. P3a - Viabilità di P.P. e sezioni stradali tipo
(Settore 1) - scala 1:2000

TAV.P3b - Viabilità di P.P. e sezioni stradali tipo
(Settori 2,3,4) - scala 1:2000

TAV.P4b - Aree da acquisire per infrastrutture e attrezzature (Settore 1) - scala 1:2000

TAV.P5a - Schema rete idrica (Settore 1) - scala 1:2000

TAV.P5b - Schema rete idrica (settori 2,3,4) " 1:2000

TAV.P6a - Schema rete fognante - scala 1:2000

TAV.P6b - Schema rete fognante - scala 1:2000

1.4.- Richiamandosi alla norma dell'art.10 della legge 6 agosto 1975 n.765, la concessione a costruire o ricostruire è comunque e in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse entro il successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contestualmente alle opere oggetto della concessione.

ART.2 - Indicazioni e prescrizioni delle norme e delle tavole di progetto.

2.1.- Per ciascuno dei settori in cui il piano particolareggiato è articolato, le tavole di progetto contengono indicazioni e prescrizioni circa i seguenti elementi:

2.1.1.- le zone territoriali omogenee con simbologia grafica e letterale e relativa delimitazione, ciascuna soggetta alla normativa di cui all'art.3;

2.1.2.- la viabilità pubblica:

- con il tracciato delle strade esistenti, delle nuove strade carrabili, dei percorsi pedonali e delle strade da ristrutturare (nella sezione e/o nell'altimetria);

- con le sezioni stradali tipo;
- con le quote stradali nei punti tipici;
- le pendenze stradali di massima;

2.1.3.- le aree di rispetto, che - pur facendo parte dei lotti edificabili - non possono essere coperte da fabbricati e determinano distacchi obbligatori dei confini dei lotti;

2.1.4.- i nuovi allineamenti;

2.1.5.- le aree di parcheggio pubblico;

2.1.6.- le aree destinate a verde pubblico;

2.1.7.- le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2.2.- La delimitazione dei lotti edificabili (con la sola esclusione delle zone E_3S e L_2S , che costituiscono ciascuna un unico comparto) è libera e - considerato il carattere radio degli insediamenti e la preesistenza di edifici nella grande maggioranza degli isolati definiti dal piano, - coincide generalmente con i confini catastali, a condizione che i singoli lotti abbiano la dimensione minima prescritta per ogni zona omogenea.

2.3.- Qualora la forma delle aree edificabili o la presenza di relitti altrimenti inedificabili per deficienza di superficie lo suggeriscano, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, potrà proporre al Consiglio Comunale la formazione obbligatoria di un comparto edificatorio, ai sensi della legislazione vigente, e steso all'intero isolato o a parte organica di esso.

2.4.- In ogni caso è prescritto che i nuovi edifici che dovranno sorgere nei singoli lotti, oltre a dovere rispettare i distacchi obbligatori tra fabbricati, dai confini e dal ciglio di strade pubbliche, si dispongano per assi paralleli e/o ortogonali alle curve di livello del terreno.

2.5.- L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal piano particolareggiato, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., con le seguenti integrazioni:

2.5.1.- Al fine dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e quindi del calcolo del volume edificabile, è computabile come superficie di lotto:

- quella delle aree contigue agli isolati medesimi, da cedere gratuitamente al Comune per strade, piazze e parcheggi pubblici;
- quella delle strade pubbliche incluse negli isolati, previste da abolire, solo dopo o contestualmente alla loro acquisizione onerosa da parte dei proprietari interessati;
- quella delle aree vincolate a rispetto e facenti parte di lotti edificabili.

2.5.2.- Nell'ambito del piano particolareggiato si intendono recepite le norme del D.M. 5, 7, 1975 (G.U. 18/7/1975 n.190), in particolare per quanto riguarda l'altezza minima utile interna dei locali, che viene fissata in mt 2,70, riducibile a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

2.5.3.- Il volume dei portici, anche se destinati ad uso privato, è escluso dal computo del volume edificabile, calcolato con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

2.5.4.- Si definisce per indice di piantumazione il numero di alberi di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone (n/ha).

ART.3 - Prescrizioni particolari di zona

Il territorio delimitato dal piano particolareggiato è suddiviso in zone e sottozone territoriali omogenee soggette alla disciplina urbanistica. Contenuta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui mantengono la stessa simbologia letterale.

Sono comprese nel piano particolareggiato le seguenti zone e sottozone:

- zone C - di completamento e ristrutturazione
(sottozone C1 e C2)
- zone E - di espansione edilizia
(sottozone E1, E3, E4, E5, E3S)
- zone F - di espansione edilizia mista residenziale e ricettiva turistica stagionale
(sottozone F1, F2, F4, F5)
- zone G - edilizia ricettiva alberghiera
(sottozone ^{G2}G3, G4, G6)
- zone L - aree a verde attrezzato
(sottozone L1, L2S, L3)
- zone O - verde agricolo
- zone P - aree balneari demaniali.

Le norme seguenti sono, per quanto in essa contenuto, sostitutive di quelle corrispondenti definite dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.:

3.1.- Sottozona C1 -

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale a ville, a completamento di aree in parte edificate;
- sono ammessi fabbricati con un numero di piani non superiore a due, per abitazioni monofamiliari o bifamiliari con scale distinte, con copertura a tetto;

- la densità fondiaria massima consentita è di 1,40 mc. mq;
- il volume massimo ammesso per ogni cellula è di mc 1120;
- l'area coperta di ogni singolo edificio non potrà essere superiore a mq 320, con un indice di copertura massimo di 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, mt 7,00, con un'altezza massima assoluta di mt 8,20;
- i lotti edificabili dovranno avere una superficie non inferiore a mq 800;
- è prescritta una distanza minima di mt 10 00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;
- il distacco obbligatorio dal ciglio delle strade pubbliche è definito nelle planimetrie di progetto;
- è prescritto un indice di piantumazione di n.100 alberi per ettaro.

3.2.- Sottozona C2 C3

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, con fabbricati aventi un numero di piani non superiore a due; *anche con doppalchi;*
- la densità fondiaria massima consentita è di 1,35 mc. mq;
- il volume massimo ammesso per ogni cellula è di cm 1050;
- l'area coperta di ogni singolo edificio non potrà essere superiore a mq 150, con un indice di copertura massimo di 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i mt 7,00, con un'altezza massima assoluta di mt 8,20;
- i lotti edificabili dovranno avere una superficie non inferiore a mq 750;
- è prescritta una distanza minima di mt 10.00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;

RGL

RGL

dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello dell'Art. 9
 R. è prescritto un distacco obbligatorio di mt 6,00 dal ciglio delle strade pubbliche e di mt 10,00 dall'asse
 del binario ferroviario; *salvo maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie;*

- è prescritto un indice di piantumazione di 100 alberi per ettaro;
- i fabbricati dovranno essere disposti con le fronti parallele alle nuove strade di piano particolareggiato.

3.3.- ottocrona E1

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e dei relativi servizi di uso pubblico (negozi, uffici, studi, ambulatori, etc.), con fabbricati a tipologia libera, aventi un numero di piani non superiore a due, oltre il piano seminterrato o la mansarda, ovvero con tipologia a gradoni, con un numero di piani non superiore a tre, ciascuno dei quali occupi parzialmente la superficie coperta del fabbricato;
- la densità fondiaria massima consentita è di 3,25 mc mq, con un indice di copertura massimo di 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare i mt 8,00, con un'altezza massima assoluta di mt 9,80;

I lotti edificabili dovranno avere una superficie non inferiore a mq 2500;

- è prescritta una distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;
- è prescritto un distacco obbligatorio di mt 7,50 dal ciglio delle strade pubbliche, *salvo diversa indicazione delle tavole di progetto;* *dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello dell'Art. 9* *dal D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00* *dall'asse del binario ferroviario, salvo maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie;*
- l'indice di piantumazione è fissato in 100 alberi per ettaro.

I distacchi dal ciglio delle strade dovranno risultare pari a quelli previsti dal D.M. 2.4.1968, Art 9 con esclusione dell'ultimo comma, salvo diversa indicazione delle tavole di progetto.

3.4.- Sottozone E3 ed E4

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, con tipologia edilizia ^{a punto} a ville isolate o in linea, aventi un numero di piani non superiore ad uno oltre il piano seminterrato, ovvero con due piani disposti a gradoni, ciascuno dei quali occupi parzialmente la superficie coperta del fabbricato; Raf
- la densità fondiaria massima consentita è di 1 mc mq. con un indice di copertura massimo di 0,10 o 14; Raf
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà ^{4,50} superare i mt 4,00, con un'altezza massima assoluta di mt 6,60; Raf
- i lotti edificabili dovranno avere una superficie non inferiore a mq 2000 1.200; Raf
- è prescritta una distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati ^{mt. 5,00} ~~ed dai~~ confini; Raf
- è prescritto un distacco ^{dal ciglio delle strade pubbliche eari} ~~obbligatorio di mt 7,50 dal~~ ^{a quello previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00 dall'asse del binario} ~~ciglio delle strade pubbliche non statali e di mt 10,00~~ ^{ferroviario, salvo maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti} ~~dal ciglio della SS. n. 113 al momento delle concessioni edilizie;~~ Raf
- è fatto obbligo di riservare un'area a parcheggio pubblico della superficie minima di mq 2,5 ogni 100 mc. di volume costruito, in aggiunta agli spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni di cui all'art. 13 della L. 6/8, 1967 n. 765;
- l'indice di piantumazione è fissato in 120 alberi per ettaro.

3.5.- Sottozone E5

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, con edifici mono o bifamiliari ^{a punto} o in linea; Raf
- le norme che regolano l'attività edilizia sono identiche a quelle delle sottozone E3 ed E4, con la sola ec

cezione per la densità fondiaria massima, che viene fissata in 1,15 mc/mq e per l'indice di copertura, che non potrà essere superiore a 0,12. 0,17,

3.6.- Sottozona E3S

- è destinata ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale, del settore 1, nonché della ricettività turistica dell'intorno territoriale (club Mediterranée, alberghi S.Lucia e Sabbie d'oro, etc.), come indicato nel planovolumetrico di cui alla tavola di progetto P2a. Pertanto dovranno essere previsti: un asilo con baby-parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso e farmacia), uffici P.F.TT.- F.F., agenzia di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede: un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè-bar, etc.
- l'edificazione potrà avvenire su un massimo di due livelli, con un'altezza delle fronti a monte a valle non superiore a mt 4,50 e con un'altezza massima assoluta di mt 9,00;
- la densità fondiaria massima consentita è di 2 mc/mq, riferita alla superficie del comparto (come delimitato nella tav.P.2a), di cui solo 0,35 mc/mq a livello superiore e il rimanente 1,65 mc/mq a livello della SS.113, comprensivo di volumi interrati;
- l'area copribile non potrà superare l'indice di copertura di 0,10 dell'area del comparto, a livello superiore, con un massimo assoluto di mq 1000; e di 0,45 a livello inferiore, con un massimo assoluto di mq 4000 oltre ai portici;

- l'edificazione dovrà obbligatoriamente avvenire a mezzo di comparto edificatorio, sulla base delle norme fissate dalla L.R. n.71, 78, mediante intervento unitario convenzionato con il Comune, che in ogni caso si riserverà le aree stradali e di parcheggio, nonché il verde pubblico previsti dal piano volumetrico, nel rispetto di tutte quelle altre norme che risultano dalla tabella dei tipi edilizi. (Tav.A.1).

3.7.- Sottozona F1

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e ricettiva turistica, con fabbricati su un massimo di tre elevazioni, con quattro appartamenti per piano ed una scala per due appartamenti;
- la densità fondiaria massima consentita è di 2,00 mc. mq;
- l'area coperta di ogni singolo edificio non potrà essere superiore a mq 500, con un indice di copertura massimo di 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i. mt 10,00, con un'altezza massima assoluta di mt 11,20;
- i lotti edificabili dovranno avere una superficie non inferiore a mq 2500;
- è prescritta una distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini con altra proprietà private;
- *dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello*
~~è prescritto un distacco obbligatorio di mt 7,50 dal~~
~~previsto dall'Art.9 del D.M. 2.4.1988, e di mt. 10,00 dall'asse del binario~~
~~ciglio delle strade pubbliche e di mt 10,00 dall'asse~~
~~del binario ferroviario; salvo maggiori distanze prescritte da dispo-~~
~~zioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie;~~
 X- è fatto obbligo di riservare un'area a parcheggio pubblico della superficie minima di mq 2,5 ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta agli spazi a parcheggio

È prescritta una distanza obbligatoria di mt. 7,50 dal ciglio delle strade pubbliche e di mt. 10,00 dall'asse del binario ferroviario; salvo maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie.

di pertinenza delle costruzioni di cui all'art.18 della L. 6/8/1967 n.765;

A l'indice di piantumazione è fissato in 100 alberi per ettaro.

8.- Sottozona F2

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e ricettiva turistica, con fabbricati su un massimo di quattro elevazioni in linea o a punto;
- la densità fondiaria massima consentita è di 2,00 mc, mq, con un indice di copertura non superiore a 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i mt 13,50, con un'altezza massima assoluta di mt 14,70;
- per le distanze, i parcheggi, l'indice di piantumazione, valgono le norme relative alla sottozona F1.

9.- Sottozona F4

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e ricettiva turistica, con due diverse tipologie:
 - a) fabbricati bifamiliari su due elevazioni, con muro intermedio e scale distinte, con una cubatura media di 1000 mc e massima di 1500 mc.;
 - b) costruzioni alberghiere con corpo di fabbrica in linea, su tre elevazioni;
- la densità fondiaria massima consentita è di 1 mc, mq, con un indice di copertura non superiore a 0,15;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare:
 - per la tipologia a): i mt 7,00, in media, con un'altezza massima assoluta di mt 8,20;
 - per la tipologia b): i mt 10,00 in media, con un'altezza massima assoluta di mt 11,20;

- è prescritta una distanza minima tra fabbricati di mt 15,00 per la tipologia a) e di mt 25,00 per la tipologia b); è prescritta altresì una distanza minima dai confini di mt 5,00;
- KC1* - è prescritto un distacco dalle strade pubbliche pari a quello previsto e i distacchi obbligatori dal ciglio delle strade pubbliche del D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00 dalle linee ferroviarie, salvo quelle che sono quelle che risultano dalle piante metriche di giri di stanza e da quelle posizioni di legge vigenti al momento del progetto delle concessioni edilizie;
- l'indice di piantumazione è fissato in 110 alberi per ettaro.

3.10.-Sottozona F5

- la destinazione d'uso ammessa è quella di unità turistiche stagionali e servizi relativi; con due diverse tipologie:
 - a) case di abitazione a due elevazioni, a gradoni;
 - b) servizi di unità composti da fabbricati a piastra o in linea, su due piani a gradoni, contenenti negozi, posti di ristoro, ambienti per lo sport ed ogni altro tipo di servizio di carattere pubblico per lo svago, eccettuate le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero;
- KC2* c) è eccezionalmente consentita anche l'edificazione d'uso caseggiato;
- la densità fondiaria massima consentita è di 0,50 mc. mq, con un indice di copertura non superiore a 0,10
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i mt 7,00, con un massimo assoluto di mt 12,00 8,20;
- i lotti edificabili non potranno avere superficie inferiore a mq 1200;
- è prescritta una distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;
- è prescritto un distacco *dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 e di mt. 10,00 dalle linee ferroviarie, salvo maggiori distanze prescritte da posizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie* di mt 7,50 dal ciglio di strade pubbliche;

Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale e approvato dal D.M. 2.4.1968, Art. 9, con...

- l'indice di piantumazione è fissato in 100 alberi per ettaro;
- è fatto obbligo di riservare un'area a parcheggio pubblico della superficie minima di mq 2,5 ogni 100 mc. di volume costruito in aggiunta agli spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni di cui all'art.18 della L. 6, 8, 1967 n.765.

3.11.-Sottozona G3

- la destinazione d'uso ammessa è di tipo ricettivo-alberghiera, con fabbricati su tre elevazioni, comprendenti il blocco delle camere contenuto in un corpo di fabbrica in linea e con ambienti collettivi a piastra;
- la densità fondiaria massima consentita è di 170 mq., con un indice di copertura non superiore a 0,20;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i mt 10,00, con un massimo assoluto di mt 11,20;
- è prescritta una distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;
- è prescritto un distacco ^{dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello previsto dall'Art.9 del D.M. 2.4.1968, e di mt 10,00 dal binario} pubblicitario di mt 7,50 ^{e di mt 20,00 dall'asse delle maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento del binario ferroviario delle concessioni edilizie;} dal ciglio delle strade pubbliche e di mt 20,00 dall'asse delle maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento del binario ferroviario delle concessioni edilizie;
- è fatto obbligo di riservare un'area a parcheggio pubblico della superficie minima di mq 7,5 ogni 80 mc. di volume costruito, in aggiunta agli spazi a parcheggio di pertinenza delle costruzioni di cui all'art.18 della L.6/8/1967 n.765;
- per gli alberghi Kalura e Siesta d'oro e per l'area attualmente occupata dalla fabbrica di marmo, valgono le deroghe già fissate nell'art.9 c/6 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G..

3.12.- Sottozona G4

- la destinazione d'uso ammessa è per campeggi con costruzioni non stabili a un piano (capanne o cottages in materiale ligneo o similare) e per i relativi servizi, con costruzioni stabili a un piano, a patio;
- la densità fondiaria massima consentita è di 0,10 mc. mq, con un indice di copertura non superiore a 0,05 per le costruzioni stabili;
- l'altezza delle fronti a monte e a valle non potrà superare, in media, i mt 3,50, con un'altezza massima assoluta di mt 4,20;
- è obbligatorio l'intervento unitario esteso all'intero isolato, ovvero alla parte residua di esso, in atto non ancora utilizzata;
- sono prescritti per gli edifici la distanza minima di mt 5,00 dai confini ed ^{un} distacco ^{dal ciglio delle strade pubbliche} obbligatorio di mt 7,50 ^{a quello previsto dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00 dall'asse dei binari} dal ciglio delle strade pubbliche ^{salvo maggioranze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie};
- l'indice di piantumazione è fissato in 120 alberi per ettaro;
- è fatto obbligo di riservare un'area a parcheggio pubblico della superficie minima di mq 7,50 per ogni posto letto da insediare nell'isolato.

3.13.- Sottozona G6

- la destinazione d'uso ammessa è per completamento ^{limitatamente a} della ricettività alberghiera, ^{ampliamento del} con il mantenimento ^{ricezione a terra e alla integrazione degli alberghi esistenti} dei complessi edilizi esistenti e la loro integrazione con impianti turistico-sportivi a cielo aperto; ~~a servizio degli alberghi~~
- nel caso di trasformazione radicale, non interna, delle costruzioni ricadenti in tale sottozona, fatta salva la destinazione d'uso, valgono le norme e le prescrizioni della sottozona G5, contenute nell'art. 9/F delle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

3.13 B3. - Sottozona G2

- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e ricettiva turistica (esclusi gli alberghi) con fabbricati in linea a uno o due piani, di lunghezza non superiore a mt. 60,00 e di larghezze non superiore a mt. 13,50;
- la densità fondiaria massima consentita è di ~~0,70~~ 0,70 mc/mq., con un'indice di copertura non superiore a 0,20;
- l'altezza media delle fronti a monte e a valle non potrà superare i mt. 7,00, con un'altezza massima assoluta di mt. 8,00;
- la trasformazione potrà avvenire soltanto per piani di lottizzazione, con planivolumetrica, estesi all'intero isolato;
- per gli altri parametri valgono le indicazioni della Tav. A "Tabella dei tipi edilizi".

~~Per la destinazione d'uso residenziale e ricettiva turistica (esclusi gli alberghi) con fabbricati in linea a uno o due piani, di lunghezza non superiore a mt. 60,00 e di larghezze non superiore a mt. 13,50;~~
~~la densità fondiaria massima consentita è di 0,70 mc/mq., con un'indice di copertura non superiore a 0,20;~~
~~l'altezza media delle fronti a monte e a valle non potrà superare i mt. 7,00, con un'altezza massima assoluta di mt. 8,00;~~
~~la trasformazione potrà avvenire soltanto per piani di lottizzazione, con planivolumetrica, estesi all'intero isolato;~~
~~per gli altri parametri valgono le indicazioni della Tav. A "Tabella dei tipi edilizi".~~

3.14.-Sottozona L1

- la destinazione d'uso ammessa è per attrezzature a servizio della ricettività turistica, con edifici a un piano dell'altezza massima di mt 4,50, da adibire esclusivamente a spogliatoi e servizi igienici annessi ad impianti di superficie;
- l'indice di copertura massimo consentito è di 0,05;
- è prescritta la distanza minima di mt 10,00 tra fabbricati e di mt 5,00 dai confini;
- è prescritto ^{un} distacco ^{dal ciglio delle strade pubbliche + v. a quello pre-} obbligatorio di mt 7,50 ^{visto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00 dall'asse del binario ferroviario salvo} dal ^{biglio delle strade pubbliche maggiori di distanze prescritte da dispo-} ^{zioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie;}
- è obbligatoria la piantumazione a copertura delle aree ^{libere;}
- la superficie da destinare a parcheggi pubblici è da definire caso per caso e quindi da convenzionare con l'Amministrazione Comunale, in relazione al tipo e alle funzioni dell'attrezzatura da impiantare.

3.15.-Sottozona L2S

- è destinata a verde attrezzato per servizi pubblici e di uso pubblico, allo scopo di dotare la zona turistica della Caldura e le zone residenziali finitime, insieme alla prospiciente zona "O", di un centro acquisti e di servizi per la sosta, il rifornimento, il parcheggio, la rimessa e la riparazione degli autoveicoli, nonché di un baby-parking, agenzie di viaggio e di informazione turistica, uffici PP.TT.TF;
- l'edificazione potrà avvenire con un piano fuori terra, oltre ad un seminterrato e con un'altezza massima assoluta di mt 6,00;
- la densità fondiaria massima consentita è di 1,20 mc, mq, riferita alla superficie del comparto (come delimitato

- nel planovolumetrico di progetto di cui alla Tav. P2b) con un massimo di 14,00 mc.;
- il volume edificabile del piano fuori terra non potrà superare 0,50 mc/mq;
 - l'area copribile non potrà superare l'indice di copertura di 0,17 dell'area del comparto, a livello di piano seminterrato, con un massimo assoluto di 2000 mq.; e di 0,13 a livello superiore, con un massimo assoluto di mq 1500, compresi i portici;
 - l'edificazione dovrà obbligatoriamente avvenire a mezzo di comparto edificatorio, sulla base delle norme fissate dalla L.R. n.71/78, mediante intervento unitario convenzionato con il Comune, che in ogni caso si riserverà le aree stradali e di parcheggio, il verde pubblico, e la piazza pedonale previsti dal planovolumetrico, nel rispetto di tutte quelle altre norme che risultano dalla tabella dei tipi edilizi (Tav.A1).

3.16.-Sottozona L3

- la destinazione d'uso ammessa è a verde pubblico organizzato per attività sportive, anche come spettacolo, con manufatti per le competizioni agonistiche del calcio, del nuoto e dell'atletica e con campi da gioco per il pubblico, con i relativi servizi in edifici a un piano, dell'altezza massima di mt 3,50;
- la densità fondiaria massima consentita è di 0,10 mc/mq, con un indice di copertura non superiore a 0,10;
- è prescritta una distanza minima degli edifici di mt 5,00 dai confini e ~~di mt 7,50 dal ciglio di strade pubbliche~~ ^{un distacco dal ciglio delle strade pubbliche pari a quello previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1968, e di mt. 10,00 dall'asse del binario ferroviario pubblico, salvo maggiori distanze prescritte da disposizioni di legge vigenti al momento delle concessioni edilizie;}
- è obbligatoria la piantumazione a copertura delle aree libere.

E' prevista la creazione di un parco pubblico a verde pubblico, con manufatti per le competizioni agonistiche del calcio, del nuoto e dell'atletica e con campi da gioco per il pubblico, con i relativi servizi in edifici a un piano, dell'altezza massima di mt 3,50.

3.17.-Zone O (verde agricolo)

- sono vincolate a verde agricolo, con l'obbligo del rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; vi è consentito aprire accessi e varchi carrabili, senza alterare sostanzialmente le caratteristiche del terreno;
- è consentito ristrutturare le costruzioni esistenti, entro gli stessi limiti volumetrici e con le stesse caratteristiche esterne;
- sono ammesse nuove costruzioni per rustici connessi con l'attività agricola, ad una sola elevazione ed entro i limiti di una densità fondiaria di 0,01 mc/mq e di un rapporto di copertura di 0,02;
- sono prescritte distanze minime di mt 30,00 tra fabbricati, di mt.15,00 dai confini e di mt 20,00 dal ciglio di strade pubbliche;
- nell'ambito di aziende agricole, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n.71/78, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati esistenti adibiti a residenza ad uso turistico stagionale.

Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.

3.18.-Zone P (aree balneari demaniali)

- la destinazione d'uso è per attività turistiche balneari organizzate;
- vi sono ammesse costruzioni non permanenti ad un piano, dell'altezza massima di mt 3,00, per gli impianti di cabine, docce, posti di ristoro, ambienti per lo svago;

- le costruzioni suddette potranno avere una densità massima di 0,05 mc/mq ed un rapporto di copertura di 0,025 rispetto all'area destinata ai servizi;
- la trasformazione potrà avvenire mediante programmi convenzionati con il Comune o piani a cura del Comune stesso.

ART.4 - Vincoli e aree speciali

4.1.- Aree a verde attrezzato

- la destinazione d'uso e la normativa sono conformi a quelle delle sottozone L3, con esclusione degli impianti per la pratica del calcio spettacolare e dei grossi impianti coperti per gli altri sports.

4.2.- Verde di rispetto

Sono vincolate a verde di rispetto le aree a protezione dei nastri stradali o di visuali di valore paesistico. In esse è fatto divieto assoluto di ogni genere di edificazione.

4.3.- Verde pubblico stradale e ornamentale

Le aree a verde pubblico stradale e ornamentale sono quelle o intercluse in piccole dimensioni nella rete viaria infrastrutturale (isole verdi spartitraffico) o costituenti necessario ampliamento della visuale in corrispondenza a particolari situazioni stradali.

In tali aree non sono ammesse costruzioni fuori terra di alcun genere, neppure a carattere provvisorio. Ogni eventuale necessità di ambiente per impianti tecnici (cabine elettriche, serbatoi idrici, depositi di attrezzi), sarà risolta con costruzioni interrato, emergenti solo quanto basta per assicurare aria e luce.

La pubblica amministrazione potrà inserire in queste zone, ove necessario, strade pedonali, gradonate, manufatti decorativi e monumentali.

4.4.- Area ferroviaria

Vi sono ammesse solo costruzioni di pertinenza del traffico ferroviario.

4.5.- Vincolo panoramico

Tutte le costruzioni degli isolati latitanti la nuova strada di circonvallazione dovranno distaccarsi ^{dal ciglio stradale di almeno} ~~almeno venti~~ metri ~~dal ciglio stradale~~ ^{mt. 15,00 a monte e mt. 20,00 a valle e dovranno, a valle,} stare al disotto dell'inclinata a - 15% dal piano stradale, per le parti non in trincea.

Il vincolo panoramico è stabilito per le parti della strada di circonvallazione che si trovano al di fuori della trincea e che sono visibili dalla strada principale. Le costruzioni dovranno essere a basso profilo e non dovranno interferire con la vista. Il vincolo si applica anche alle costruzioni esistenti e nuove.