

COMUNE DI ROSARNO

Reggio Calabria

P.R.A.

Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi

(Art. 36, L.R. n° 19 del 16 Aprile 2002)

“Pian delle Vigne”



NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate con le integrazioni dei pareri degli enti interessati recepite in sede di approvazione dal Consiglio Comunale con delibera n° 23 del 1 aprile 2003

Progettisti

Arch. Rosa Alessi Arch. Gioconda Cutrì Arch. Gaetano Grillea

Arch. Renato Mantegna Arch. Antonietta Santoprete Arch. Domenico Scriva

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 1 Delimitazione dell'area oggetto del Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi.
- Art. 2 Elaborati che compongono il Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi.
- Art. 3 Definizione degli oggetti e delle aree ricadenti nell'ambito di piano
- Art. 4 Definizione degli interventi
- Art. 5 Disposizioni generali comuni inderogabili
- Art. 6 Descrizione dei parametri e degli indici

TITOLO II: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Capo I - Aree edificate

- Art. 7 Nuclei di completamento e recupero riqualificativo - **B 6.1**
- Art. 8 Nuclei di completamento e recupero riqualificativo ricadenti in ambito di vincolo archeologico- **B 6.2**
- Art. 9 Zona di completamento riqualificativo residenziale di tipo estensivo e verde - **B 6.3**
- Art.10 Nuclei di recupero e riqualificazione edilizia residenziale pubblica - **B 6.4**
- Art.11 Aree di valorizzazione e tutela dei siti archeologici e del contesto ambientale
- Art.12 Aree di agro interno all'area archeologica destinate alla valorizzazione e tutela dei siti archeologici e del contesto ambientale – E3
- Art.13 Aree a verde pubblico attrezzato
- Art. 14 Aree a parcheggio e verde
- Art. 15 Fasce di perimetrazione tra gli insediamenti e le aree E3 di agro archeologico
- Art. 16 Fasce di perimetrazione tra l'area del PRA e le aree F3 di Parco archeologico

TITOLO III: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- Art. 17 Disposizioni generali
- Art. 18 Edilizia per attività produttive.
- Art. 19 Ruderì
- Art. 20 Cortili, aree verdi e spazi di pertinenza

TITOLO IV : ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 21 Modalità di attuazione del piano

TITOLO V: DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

- Art. 22 Destinazioni incompatibili
- Art. 23 Mutamento delle destinazioni d'uso

TITOLO VI: NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 24 Realizzazioni in corso
- Art. 25 Situazioni esistenti difformi da quelle previste

- Art. 26 Prevalenza su altre disposizioni
- Art. 27 Verifiche in corso d'opera
- Art. 28 Sottotetti e piani interrati o seminterrati
- Art. 29 Volumi tecnici

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

**DELIMITAZIONE DELL' AREA OGGETTO DEL
PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI
(PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI, ART. 36 LR 16 APRILE 2002 N°
19)**

L'area oggetto del Programma di Recupero degli Inseidiamenti Abusivi è la porzione di territorio del Comune di Rosarno, classificata come zona B 6 dal vigente Piano Regolatore Generale, come riportato nell'elaborato n° 1 Stralcio e previsioni dello strumento urbanistico del Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi (PRA).

ART. 2

ELABORATI CHE COMPONGONO IL PROGRAMMA DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI.

Il Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Tecnica Illustrativa;

Studio geologico tecnico;

Relazione sui costi di realizzazione e programma di attuazione degli interventi;

Norme Specifiche di Attuazione;

Elaborati grafici:

1. Stralcio e previsioni dello strumento urbanistico;
2. Area del PRA nel contesto urbano;
3. Aggregati edilizi – utilizzazione del suolo – destinazioni d'uso;
- 3.1 Vincoli archeologici su planimetria catastale;
- 3.2 Vincoli archeologici su rilievo aerofotogrammetrico;
- 3.3 Carta archeologica dell'antica Medma;
- 3.4 Altezze e numero dei piani degli edifici;
- 3.5 Grado di completamento e stato di conservazione delle facciate;
- 3.6 Tipologia e grado di completamento delle coperture;
- 3.7- a Prospetti su fronti stradali;
- 3.7- b Prospetti su fronti stradali;
- 3.7- c Prospetti su fronti stradali;
- 3.7- d Prospetti su fronti stradali;
4. Elenco catastale degli immobili ricadenti nell'area del PRA
5. Ambiti del PRA nel contesto di zona;
- 5.1 Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative –ambientali;
6. Planivolumetrico degli interventi edilizi;
7. Progetto di massima delle singole opere;
8. Piano della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria;
9. Tipologie d'intervento e arredo urbano;
10. Tavola di raffronto per la comparazione su elaborato geomorfologico

Allegati:

- allegato A - Raccolta schede d'indagine;
- allegato planimetrico delle schede d'indagine.

ART. 3

DEFINIZIONE DELLE AREE E DEGLI OGGETTI RICADENTI NELL' AMBITO DI PIANO

L'edificato esistente e le aree libere da costruzioni comprese nell'ambito del Programma di Recupero degli Insediamenti Abusivi, individuato come descritto al precedente art. 1, sono distinti secondo le seguenti tipologie ed ambiti d'intervento, come riportati nell'elaborato grafico 5. *Ambiti del PRA nel contesto di zona – scala 1:2000:*

Ambiti da recuperare e riqualificare alle funzioni residenziali

- B 6.1 Nuclei di completamento e recupero riqualificativo;
- B 6.2 Nuclei di completamento e recupero riqualificativo ricadenti in ambito di vincolo archeologico;
- B 6.3 Zona di completamento riqualificativo residenziale di tipo estensivo e verde;
- B 6.4 Nuclei di recupero e riqualificazione di edilizia residenziale pubblica;

Aree ed ambiti da valorizzare e qualificare alle funzioni pubbliche

- Aree di valorizzazione e tutela dei siti archeologici;
- Aree di agro interno all'area archeologica destinate alla valorizzazione e tutela dei siti archeologici e del contesto ambientale;
- Aree a verde pubblico attrezzato;
- Aree a parcheggio e verde;
- Fasce di perimetrazione tra gli insediamenti e le aree E3 di agro archeologico;
- Fasce di perimetrazione tra l'area del PRA e le aree F3 di parco archeologico ambientale;

Sistema viario e servizi a rete (riportati nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali*) – scala 1:1000

- Percorsi viari pavimentati da riqualificare
- Percorsi viari interni o a margine dell'area del PRA da adeguare con progetto dei servizi a rete e della pavimentazione stradale

ART. 4

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

a). Manutenzione ordinaria.

Gli interventi consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

Opere interne:

1. pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
2. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
3. riparazione e sostituzione dei pavimenti;
4. riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio.

Opere esterne:

1. pulitura degli intonaci e dei rivestimenti. Gli interventi devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
2. ripristino degli intonaci e dei rivestimenti;
3. tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificarne le partiture;
4. riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti;
5. riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
6. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art. 5 della legge n° 308/82
7. riparazione e sostituzione delle pavimentazioni;
8. tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni.
9. Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b). Manutenzione straordinaria.

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti. Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne e opere esterne che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Opere interne:

- a. modifica, apertura e chiusura di porte senza modifica dello schema distributivo;
- b. demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifiche di materiali;
- c. adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- d. realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- e. Demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- f. consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- g. rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quota (d'imposta e di colmo), con o senza modifiche di materiali.

Opere esterne:

1. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
2. sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
3. rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
4. modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
5. inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.

c). Restauro.

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare e, ove necessario ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile. Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti interne;
- eliminazione di elementi e parti aggiunte che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità ivi compresa la riapertura di finestre tamponate o la chiusura di aperture recenti ed incongrue;
- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, orti, ecc.).

e). Risanamento conservativo.

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici, formali e tipologici caratterizzanti. Il risanamento conservativo può comportare:

- modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati.

Il risanamento conservativo può comprendere anche modifiche di distribuzione interna con alterazione del numero di unità abitative, ma in questo caso il proprietario deve partecipare agli oneri di urbanizzazione.

Si intende per soppalco una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico e aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione. Il soppalco dovrà avere una superficie non superiore ad 1/3 di quella dell'ambiente in cui è collocato.

Si intende per doppio pavimento una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.

Si intende come controsoffittatura strutturale una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.

Si intende per scala interna quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere in generale funzione di collegamento esterno.

f) Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio completamente o in parte diverso dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica-morfologica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- 1 riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- 2 realizzazione di servizi igienici con aumento del volume esistente relativo alla unità

- immobiliare, con incremento del 5% fino ad un massimo di mc. 20;
- 3 rialzamento dell'ultimo piano in misura massima pari alla differenza tra l'altezza esistente e la misura di m. 2,80, e comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita alla gronda
 - 4 parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
 - 5 modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non comprendono la demolizione e ricostruzione.

g) Ampliamenti.

Gli interventi consistono in aggiunte di volumi in altezza o in aderenza. Sono considerati ampliamenti gli interventi che non modificano i caratteri tipologici dell'edificio e le destinazioni d'uso.

h) Interventi di nuova edificazione.

Gli interventi, ove ammissibili, interessano le aree non edificate al momento di adozione del Programma di Recupero degli insediamenti Abusivi.

i) Interventi di sistemazione del suolo.

Gli interventi, ove ammissibili, consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:

1. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale non destinato ad usi produttivi agricoli;
2. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali (anche sciolti) che costituiscono il manto di copertura del suolo;

l) Cambiamento della destinazione d'uso.

1. L'intervento consiste nel cambiamento della destinazione d'uso anche senza che ciò comporti opere fisiche. Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso.
2. La disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è dettagliata all'art. 57 della Legge Urbanistica Regionale, che pone le condizioni e individua le procedure per i vari passaggi.

m) Miglioramenti tecnologici.

1. In ottemperanza all'art. 49 della Legge Urbanistica Regionale, al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

1. i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque,
2. il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

n) Adeguamento sismico.

Ai fini dell'adeguamento sismico si definisce:

- a. **Intervento di adeguamento antisismico**, l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere alle azioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996;
- b. **Intervento di miglioramento antisismico**, l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza senza, peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento globale;
- c. **Verifica sismica**, quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996.

E' fatto obbligo di procedere all'**adeguamento antisismico** per chiunque intenda:

- a) sopraelevare o ampliare l'edificio. Si intende per ampliamento la sopraelevazione di parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso;
- b) apportare variazioni di destinazione che comportino, nelle strutture interessate dall'intervento, incrementi dei carichi originari (permanenti e accidentali) superiori al 20%;
- c) effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- d) effettuare interventi strutturali rivolti ad eseguire opere e modifiche per innovare e sostituire parti strutturali dell'edificio, allorché detti interventi implicino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso.

È altresì imposto l'adeguamento antisismico a tutti i manufatti per tutti gli interventi riguardanti le strutture dell'edificio.

Le sopraelevazioni, nonché gli interventi che comportano un aumento del numero dei piani, sono ammissibili esclusivamente ove siano compatibili con le larghezze delle strade su cui prospettano.

È fatto obbligo di sottoporre a **verifica sismica** tutti gli edifici prospicienti la via Medma, individuata dal Piano di Recupero Antisismico del Centro Storico quale Security Line, in occasione del primo intervento edilizio riguardante le parti strutturali dell'edificio.

E' prescrittivo l'intervento di **adeguamento antisismico**, previa verifica di vulnerabilità, a tutti gli edifici che presentano tettoie tamponate e non tamponate, sopraelevazioni e corpi aggiunti tamponati, anche se realizzati in assenza di concessione e per le quali è stata presentata istanza di sanatoria.

Qualora si tratti di opere sulle quali non risulta concluso l'iter di sanatoria, l'adeguamento antisismico costituisce atto obbligatorio propedeutico al rilascio della concessione.

ART. 5

DISPOSIZIONI GENERALI COMUNI INDEROGABILI

Tutti gli interventi realizzati all'interno della zona oggetto del PRA, dovranno essere connessi alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, in particolare con il completamento delle parti non finite quali facciate e coperture. In sostanza, così come previsto nel PRG vigente, non si potrà intervenire su edifici già esistenti senza prevedere la finitura di quanto già realizzato. La mancanza di indicazioni in questo senso negli elaborati presentati a corredo della DIA o per la richiesta di concessione edilizia, costituirà motivo di diniego delle stesse. Per il rilascio della concessione edilizia o contestualmente alla presentazione della DIA, dovrà essere presentata apposita garanzia fidejussoria, finalizzata a garantire il completamento delle parti esterne dei fabbricati, il cui importo verrà stabilito con apposita determina dirigenziale.

Il completamento delle finiture esterne è condizione indispensabile per il rilascio dei certificati

di abitabilità e di agibilità.

Negli interventi di trasformazione edilizia e/o ampliamento deve essere garantito il mantenimento o il reperimento delle superfici a parcheggio nei limiti stabiliti dalla legge 122/89.

Entro dodici (12) mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme dovranno essere:

- rimosse o sostituite, le recinzioni realizzate con lamiera, filo spinato, reti metalliche, materiali di risulta, ecc..., che costituiscono elementi di forte degrado. La comunicazione dei termini di demolizione dovrà essere trasmessa alle ditte a cura dell'ufficio tecnico che potrà concedere, su richiesta motivata, una proroga per ulteriori dodici (12) mesi. In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione Comunale procederà alla rimozione coatta. L'eventuale successivo intervento di ricostruzione o le realizzazioni ex novo dovranno essere realizzate ai sensi dell'art. 72 del Regolamento Edilizio e secondo le procedure previste dal PRG;
- rimosse tettoie e baracche adibite a depositi e garages non autorizzati o realizzati con lamiera e materiali degradati, presenti lungo le fasce di margine e/o prospicienti su strade e spazi pubblici.

Il completamento dei lotti edificabili deve essere preceduto da indagini archeologiche da eseguirsi a carico dei proprietari e su progetto scientifico della Soprintendenza. Le risultanze di tali indagini sono propedeutiche al rilascio del Nulla Osta e della Concessione Edilizia.

Nella fascia soggetta a servitù di elettrodotto non possono essere consentite costruzioni, capannoni, box metallici.

Sotto la proiezione verticale dei conduttori non è possibile avere piscine pubbliche, gradinate sportive ed attrezzature in genere che prevedano la presenza e la sosta di un gran numero di persone.

ART. 6

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1. $S_f = \text{Superficie fondiaria}$ - per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale S_t , la superficie per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 . La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.
2. $H = \text{Altezza del fabbricato}$ - E' l'altezza massima di un fabbricato, che si misura a partire dal livello di marciapiede o dalla strada o piazza fino all'estradosso della linea di gronda, se la copertura è a tetto con inclinazione minore di 35% oppure fino al piano di calpestio di pavimento, con esclusione di vani scala o ascensori se a terrazzo. Per copertura a tetto con inclinazione maggiore di 35% fino all'altezza media della struttura di copertura misurata all'estradosso. Qualora la strada o la piazza siano in pendenza ed abbiano andamento accidentato, sarà assunta come altezza per ogni fronte dell'edificio quella risultante dalla media ponderale delle singole altezze.
3. $H_v = E'$ l'altezza dei vani misurata da pavimento a soffitto per i locali ad uso abitativo, studi professionali, uffici ed è prevista l'altezza minima pari a metri 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media per i locali di cui sopra deve essere pari a metri 2,70 e

- per i locali accessori pari a metri 2,40; l'altezza minima dal punto più basso non deve essere inferiore a metri 2,20. Per i locali a diversa destinazione, (negozi, laboratori, ecc.) l'altezza minima interna sarà proporzionale alla superficie di calpestì o dell'attività, considerando metri 3 per superfici fino a mq 100, e metri 4 per superfici superiori.
4. $V = \text{Volume del fabbricato}$ - Si intende la somma dei prodotti delle superfici utili (S_u) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento e da pavimento all'estradosso del solaio di copertura per quelli a tetto.
 5. $S_u = \text{Superficie utile}$ - Per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, fuori ed entro terra, detratte le superfici di cui ai commi seguenti. Dalla superficie lorda complessiva, calcolata come sopra, vengono detratte: I balconi e le verande non tamponate, le superfici ubicate nei piani interrati o seminterrati relative a cantine, vani scale, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, climatizzazione, stenditoi, ripostigli) nonché le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extra corsa ascensori, pianerottoli di arrivo delle scale di accesso al coperto, impianti tecnologici). Vengono inoltre detratte le superfici relative a porticati pubblici o di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali e porticati di uso privato.
 6. $S_c = \text{Superficie coperta}$ - E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo solo se tamponati.
 7. $D_f = \text{Distacco tra gli edifici}$ - La distanza tra gli edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quella dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare e non radiale. come se le fronti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine. La distanza non viene computata da gronde e balconi aperte che non superano 1.50 m massimo di sporto, ma soltanto da pareti e sbalzi tamponati. In caso di costruzioni che mantengono l'allineamento stradale prevalente, per strade che già sussistono fronti continue di fabbricati, la distanza tra fabbricati sarà pari alla larghezza stradale esistente.
 8. $D_c = \text{Distacco dai confini}$ - E' La distanza tra un fabbricato ed il confine del lotto su cui lo stesso sorge, non deve essere inferiore a ml 5,00 o comunque alla metà della distanza minima tra edifici prescritta dalle norme di zona urbanistica. Gli edifici possono sorgere al confine del terreno ad essi asservito, nelle zone territoriali omogenee in cui ciò è previsto dalle norme. Nei fronti sui confini del lotto è vietato aprire porte, finestre o aperture di qualsiasi genere anche se a titolo temporaneo. Gli edifici già sorti, per i quali non sono stati rispettati gli obblighi di distanza dai confini interni prescritti dalla normativa urbanistica ed edilizia sono assoggettati alla chiusura delle finestrate e delle aperture di qualsiasi tipo, relativamente alle fronti ove ciò crea incompatibilità rispetto a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
 9. $D_s = \text{Distacco dalle strade}$ - E' la minima distanza fra il margine stradale ed il fabbricato esclusi i balconi aperti. In caso già sussistono fronti continui di fabbricati sarà consentito di mantenere l'allineamento già costituito sia per le nuove costruzioni che per le ricostruzioni.
 10. $N_p = \text{Numero dei piani}$ - E' il numero dei piani fuori terra, escluso il piano seminterrato, anche se abitabile, e i sottotetti.
 11. $I_f = \text{Indice di fabbricabilità fondiaria}$ - E' il rapporto tra il volume massimo edificabile all'interno di una zona e la superficie fondiaria della zona.
 12. $Q = \text{Rapporto di copertura}$ - E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
 13. $P = \text{Parcheggi}$ - Zona di manovra e sosta temporanea o prolungata di auto, possono essere sia interni che esterni al fabbricato, ma non al di fuori del lotto interessato, sia coperti che scoperti, sia tamponati che non.

TITOLO II: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI E DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO

ART. 7

NUCLEI DI COMPLETAMENTO E RECUPERO RIQUALIFICATIVO - B 6.1

Nucleo insediativo, identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore verde e con la sigla B 6.1, costituito da un agglomerato con tessuto edilizio di tipo denso con grado di consolidamento medio-alto.

L'impianto urbano si sviluppa secondo una direttrice principale – via Medma – sulla quale si innestano ortogonalmente, secondo una matrice a doppio pettine, direttrici secondarie e parallele.

In considerazione delle condizioni generali d'impianto e di tessuto il nucleo insediativo è da recuperare e riqualificare per le funzioni residenziali e delle centralità urbane integrate anche alla fruizione archeologico ambientale.

Gli interventi previsti sono finalizzati:

- alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- al recupero e riqualificazione edilizia attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- completamento edilizio e dei tessuti, con edificazione *ex novo* per la realizzazione della continuità dei fronti e dei profili.

Gli interventi, compresa l'edificazione di completamento, sono consentiti con intervento edilizio diretto.

Destinazioni d'uso prevalente: residenziale. Sono ammessi altresì uffici, studi professionali, sedi di associazioni, botteghe artigianali, negozi, bar, ristoranti, locali di pubblico spettacolo

L'edificazione di completamento è consentita con l'osservanza dei seguenti parametri:

- $H_{max} = 7,50$ m misurata dal marciapiedi fino all'estradosso della linea di gronda;
- $NP = 2$
- $P = 1mq/10mc$
- è consentito l'allineamento sul filo stradale;
- è consentita la costruzione sul confine in aderenza ad altri fabbricati;
- in presenza di costruzioni preesistenti la distanza dal confine deve essere pari alla distanza osservata dal fabbricato antistante e comunque non inferiore a 3,00;
- è prescritta la copertura con tetto a falde con inclinazione max pari al 35%, da realizzarsi con manto di tegole in laterizio o similari;
- è consentita la realizzazione di balconi a condizione che non fuoriescano dal limite del marciapiede e comunque con aggetto max pari a m 1,20. Lo sviluppo frontale dei balconi deve rispettare la misura massima pari al doppio della larghezza delle bucaure al netto dei parapetti. In ogni caso la lunghezza complessiva dei balconi non potrà superare il 50 % della lunghezza del fronte del fabbricato.

ART. 8
NUCLEI DI COMPLETAMENTO E RECUPERO RIQUALIFICATIVO
RICADENTI IN AMBITO DI VINCOLO ARCHEOLOGICO - B 6.2

Nucleo insediativo, identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore viola e con la sigla B 6.2, ricadenti in ambiti soggetti a vincolo archeologico, costituito da edificato di tipo denso con grado di consolidamento medio, da recuperare e riqualificare per le funzioni residenziali.

Gli interventi previsti sono finalizzati:

- alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- al recupero e riqualificazione edilizia attraverso interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- completamento edilizio dei piani esistenti ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- realizzazione di coperture a tetto che non determinino aumento di volume ed alterazione delle linee esterne del fabbricato e che non devono produrre variazioni in altezza della linea di gronda su tutti i fronti del fabbricato.

Tutti i progetti sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

ART. 9
ZONA DI COMPLETAMENTO RIQUALIFICATIVO
RESIDENZIALE DI TIPO ESTENSIVO E VERDE - B 6.3

Ambito costituito da case sparse, agro ed aree incolte, identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore azzurro e la sigla B 6.3, che costituisce la parte marginale e di frangia della zona edificata in direzione nord-est ed è caratterizzata dalla presenza di edificazione disomogenea e discontinua e da prodromi di edificazione di tipo continuo, da recuperare attraverso il disegno dei tessuti per la realizzazione di una zona filtro di residenza e verde attrezzato tra gli insediamenti ed il parco archeologico ambientale.

Questa zona dovrà essere preventivamente sottoposta ad un progetto unitario di prospezioni archeologiche esteso a tutta l'area. Il progetto di prospezioni archeologiche dovrà essere a carico dell'Ente o di un altro soggetto proponente (consorzio di privati, ecc..) e sarà coordinato dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria.

Gli interventi previsti in quest'area sono finalizzati:

- alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria esclusivamente a servizio dei manufatti esistenti e di quelli eventualmente ammissibili;
- al recupero e riqualificazione dei manufatti edilizi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo;
- alla dotazione di aree da destinarsi ad attrezzature collettive;
- completamento edilizio sulla scorta del disegno dei tessuti;
- sopraelevazione degli edifici fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita;

Gli interventi edilizi saranno ammissibili nei seguenti casi:

- a. per l'edificato esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, ampliamento, demolizione e
- b. ~~piccola~~ ~~ricostruzione~~; edificazione: previo progetto di disegno dei tessuti che potrà prevedere al massimo la copertura del 35% della superficie totale;
- c. piccoli manufatti a servizio delle aree a verde attrezzato (piccoli chioschi e interventi assimilabili).

ART. 10

NUCLEI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - B 6.4

Ambiti interessati da insediamenti di edilizia residenziale pubblica, interni e/o esterni ma contigui all'area di piano, identificati nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore rosa e la sigla B 6.4, da riqualificare per le funzioni residenziali e verde urbano.

Sono considerati urbanisticamente compiuti e viene loro riconosciuto un valore d'insieme, per cui non sono ammessi interventi diretti a ridurre l'unitarietà formale dei complessi, sia nella configurazione edilizia che nella sistemazione degli spazi esterni.

Gli interventi previsti sono finalizzati:

- alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- a interventi di recupero e riqualificazione edilizia anche con demolizione delle superfetazioni per la ricostituzione delle caratteristiche formali e di finitura originarie;
- al ripristino dello stato dei luoghi nelle aree di pertinenza;
- alla realizzazione o riqualificazione del verde di pertinenza.

Gli interventi che interessano le parti esterne degli edifici dovranno essere realizzati in forma unitaria per ciascun edificio, previa presentazione di un progetto che definisca gli interventi per il ripristino della originaria composizione estetico formale dei fronti anche attraverso i materiali originari. È possibile anche l'accorpamento di più unità immobiliari purché non venga modificata la struttura tipologica, gli accessi e tutte le bucatore esterne.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e adeguamento tecnologico.

Tali interventi potranno essere concertati con l'Ente per individuare le eventuali forme di agevolazione e/o bonus da attivare per la loro fattibilità.

ART. 11

AREE DI VALORIZZAZIONE E TUTELA DEI SITI ARCHEOLOGICI E DEL CONTESTO AMBIENTALE

Aree interessate dalla presenza di siti archeologici, identificato sulla tavola di progetto con retino colore marrone. Per queste aree è prescritta la predisposizione di un progetto di funzioni ricreative e fruizione archeologica.

Gli interventi devono prevedere:

- a. il progetto, anche attraverso la demolizione dell'ex mattatoio comunale, di fruizione archeologica e funzioni ricreative per la realizzazione di un luogo centrale delle relazioni sociali e della memoria dell'antica Medma, con la partecipazione della Soprintendenza Archeologica della Calabria;
- b. Arredo e sistemazione per la fruizione archeologica dell'area limitrofa a via Carlo Cassola;

ART. 12

AREE DI AGRO INTERNO ALL' AREA ARCHEOLOGICA DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE E TUTELA DEI SITI ARCHEOLOGICI E DEL CONTESTO AMBIENTALE – E3

Ambiti di agro con valenza paesaggistica (impianti di uliveto storico) e presenza di siti archeologici, identificato sulla tavola di progetto con retino color mattone rigato tratteggiato e la sigla E 3.

Aree di valorizzazione e tutela dei siti archeologici e del contesto agro ambientale, interagenti con il progetto di recupero degli insediamenti e dell'identità dei luoghi: il parco che entra negli insediamenti.

In tali aree, soggette a vincolo diretto, non è consentita alcuna edificazione stabile e modificazione o sostituzione delle colture esistenti.

In queste aree sono previsti esclusivamente interventi di sistemazione del suolo mirati a consentire il mantenimento o la ricostituzione degli uliveti storici per la fruizione a fini archeologici e ambientali.

ART. 13

AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Aree identificate nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore giallo nelle quali sono previsti interventi finalizzati alla realizzazione di aree di parco pubblico attrezzato.

La destinazione d'uso prevista, limitatamente all'area compresa tra via Sibari e l'area B 6.3, è da intendersi assoggettata a preventivo progetto unitario di prospezioni archeologiche, esteso a tutta l'area, da eseguirsi contestualmente a quello previsto per l'area B 6.3. Il progetto di prospezioni archeologiche dovrà essere a carico dell'Ente o di un altro soggetto proponente (consorzio di privati, ecc..) e sarà coordinato dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria.

Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG, in tali aree sono consentite unicamente costruzioni congruenti con la destinazione d'uso, quali attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi, punti di servizio e simili.

Tali opere possono essere realizzate e gestite anche da privati tramite convenzionamento con il Comune, con l'obbligo di consentire l'uso pubblico delle stesse.

ART. 14

AREE A PARCHEGGIO E VERDE

Aree da destinare a parcheggio con sistemazione a verde a servizio delle residenze e delle aree di fruizione previste dal PRA, identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore blu.

Nelle aree a parcheggio ricadenti sotto la proiezione verticale dei conduttori è consentito l'uso a bassa densità e utilizzabile solo per autovetture; è pertanto da inibirsi l'accesso a mezzi industriali che, per le loro caratteristiche, potrebbero approssimarsi alla linea in tensione con rischio di folgorazione.

Sono da evitare recinzioni metalliche.

ART. 15

FASCE DI PERIMETRAZIONE TRA GLI INSEDIAMENTI E LE AREE E3 DI AGRO ARCHEOLOGICO

Sono costituite dai bordi di perimetrazione delle aree destinate alla fruizione archeologico-ambientale identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore marrone.

La loro funzione è quella di costituzione di un sistema di margine che favorisca il mantenimento, la cura e la manutenzione delle aree perimetrate.

Le fasce di margine saranno dotate di elementi di arredo, di recinzioni, siepi e alberature con essenze autoctone.

ART. 16

FASCE DI PERIMETRAZIONE TRA L'AREA DEL PRA E LE AREE F3 DI PARCO ARCHEOLOGICO

Sono costituite dai bordi di perimetrazione delle aree destinate alla fruizione archeologico-ambientale identificato nell'elaborato 5.1 *Ambiti e tipologie d'intervento edilizie – urbanizzative – ambientali* con il colore verde.

La loro funzione è quella di costituzione di un sistema di margine che favorisca il mantenimento, la cura e la manutenzione delle aree perimetrate.

Le fasce di margine saranno dotate di elementi di arredo, di recinzioni, siepi e alberature con essenze autoctone.

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 17

DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi che interessano una modificazione totale o anche parziale dell'organismo preesistente sono tutti consentiti nel mantenimento delle aree precedentemente occupate. Tutti gli interventi, dove consentiti, che comportano modifiche dell'originario organismo edilizio ampliandolo, devono comunque osservare un'altezza massima non superiore a m 7,50 sulle strade, misurata all'estradosso della linea di gronda, purché nel rispetto delle vigenti norme antisismiche. Per la definizione dell'altezza massima consentita si rimanda all'art.4 lett. "n" delle presenti norme.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione è obbligatorio prevedere parcheggi pertinenziali nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione purché complessivamente:

- a. la costruzione non ecceda i limiti di altezza consentiti dalle presenti norme;
- b. venga garantita la congrua utilizzazione del fabbricato, nel rispetto degli standard minimi di superficie e di volume per abitante previsti dalle norme vigenti.

ART. 18

EDILIZIA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

Appartengono a questa categoria gli edifici di tipo artigianale che ospitano attività produttive. Per tali manufatti è fatto obbligo di adeguamento alle norme per l'abbattimento della rumorosità e di riqualificazione formale dei prospetti, in conformità alle presenti norme.

ART. 19

RUDERI

Appartengono a questa categoria le costruzioni crollate totalmente o parzialmente. Per i ruderi è previsto lo sgombero e la pulitura del sito soprattutto se accessibile liberamente. Sul sedime di tali costruzioni è possibile la ricostruzione secondo i parametri previsti per gli ambiti di riferimento.

ART. 20

CORTILI, AREE VERDI, CHIOSTRINE E SPAZI DI PERTINENZA

Rientrano in questa categoria tutte le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, interne agli isolati, prospicienti le strade o poste su fronte posteriore. È prescritto il mantenimento con divieto di impermeabilizzazione delle superfici a verde.

TITOLO IV: ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 21

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli interventi descritti all'interno delle presenti norme si attuano secondo le seguenti modalità:

- a) Interventi Edilizi diretti
- b) Comunicazione al Sindaco
- c) Dichiarazione di Inizio Attività;
- d) Concessione edilizia.

TITOLO V: DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 22

DESTINAZIONI INCOMPATIBILI

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio le seguenti attività/destinazioni:

- attività industriali;
- attività artigianali a servizio dei veicoli a motore
- altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;
- istituti di pena;
- case di cura private con più di 100 letti;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- strutture di vendita di superficie vendita superiore a 600 mq (verificare con le norme sulle attività commerciali)
- discoteche;
- impianti di erogazione carburanti.

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali destinazioni se già in atto né essere rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione, anche in casi di subentro.

ART. 23

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per i mutamenti delle destinazioni d'uso che implicano variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione delle opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui l'art. 16 del D.P.R. 380/2001, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quanti-

tativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi.

Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 765 del 1967, il mutamento della destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a DIA.

TITOLO VI: NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 24

REALIZZAZIONI IN CORSO

Dalla data di adozione del Programma di Recupero è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni.

Tali misure non si applicano alle domande:

1. presentate prima dell'adozione del Programma, per le quali il Sindaco abbia comunicato al richiedente il parere favorevole del Responsabile del Procedimento;
2. in attuazione di norme di legge nazionali o regionali;
3. in presenza di domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successive leggi di condono edilizio.

ART. 25

SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi ai tipi ed alle destinazioni d'uso previste dal Programma di Recupero possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazione del suolo. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni del Programma di Recupero.

ART. 26

PREVALENZA SU ALTRE DISPOSIZIONI

Nell'ambito di applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica le disposizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Rosarno.

ART. 27

VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

ART. 28

SOTTOTETTI E PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

La realizzazione di sottotetti, mediante trasformazioni di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di edifici, è ammissibile solamente ove essa configuri, in alternativa:

- sottotetti abitabili, la cui altezza media escludendo dal computo le parti di ogni locale aventi altezza inferiore a metri 1,50, sia pari almeno a metri 2,70;
- sottotetti non abitabili, la cui altezza media, calcolata escludendo dal computo le parti di ogni locale aventi altezza inferiore a metri 1,50, non sia superiore a metri 1,80.

E' consentito:

- l'inserimento di lucernai a filo di falda,
- l'interruzione della falda di copertura per la realizzazione di terrazze di modesta dimensione per la manutenzione del tetto.

La realizzazione di piani interrati e di piani seminterrati, mediante trasformazioni di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di edifici, è ammissibile solamente ove essa configuri, in alternativa:

- piani interrati, o seminterrati, abitabili, la cui altezza media, sia pari almeno a metri 2,70;
- piani interrati, o seminterrati, la cui altezza media non sia superiore a metri 2,40.

ART. 29

VOLUMI TECNICI

Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge, o di atti aventi valore di legge, o da provvedimenti regolamentari comunali, è vietata la collocazione dei volumi tecnici in costruzioni accessorie, ovvero negli spazi scoperti di pertinenza; tali volumi tecnici devono essere collocati nell'edificio principale.

Progettisti

Arch. Rosa Alessi

Arch. Gioconda Cutrì

Arch. Gaetano Grillea

Arch. Renato Mantegna

Arch. Antonietta Santoprete

Arch. Domenico Scriva