



COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

(Provincia di Cosenza)

VARIANTE NORMATIVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Titolo: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CON LE CONTRODEDUZIONI DEL C.C. ALLE PRESCRIZIONI
IMPARTITE DALLA COMMISSIONE URBANISTICA REGIONALE

DATA

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI PIANO
E PROGRAMMAZIONE OO.PP

(Avv. Ugo Gravina)

(Arch Romolo Gagliardi)

IL PROGETTISTA

(Arch. Romolo Gagliardi)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 2005

Art. 1 - Norme generali

La disciplina urbanistica ed edilizia del Piano Regolatore Generale si applica al territorio comunale secondo le indicazioni contenute negli elaborati progettuali grafici, con particolare riferimento alle tavole della zonizzazione, redatte nelle varie scale, e nelle presenti norme tecniche di attuazione, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, con particolare riferimento alle leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, 28.1.1977, n. 10 e 28.2.1985, n. 47.

Art. 2 - Programmi pluriennali di attuazione

Le previsioni del P.R.G. dovranno essere attuate mediante i Programmi Pluriennali di attuazione, nel rispetto delle destinazioni di zona, contenute nelle tavole grafiche, e dei parametri e modalità di intervento stabiliti con le presenti norme. Il Programma Pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della legge 28.1.1977, n. 10, è lo strumento mediante il quale le previsioni di P.R.G. vengono ancorate, secondo precise scelte temporali, alla capacità di spesa e di investimento del Comune. Esso delimita le aree e le zone, incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione, nelle quali devono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento ad un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque. Nella redazione dei P.P.A. dovrà essere rispettata la proporzione fra le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18.4.1962, n. 167, e quelle destinate globalmente all'edilizia residenziale nella misura del 40%. Il contenuto ed il procedimento di formazione dei P.P.A. sono stabiliti dalla legislazione regionale in materia. In assenza di P.P.A. la concessione per opere di edilizia può essere rilasciata unicamente:

- a) Nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28.1.1977, n. 10.
- b) Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, proposte da Enti Pubblici, o soggetti deputati all'espletamento di servizi pubblici.
- c) Nelle aree ricadenti in zone territoriali omogenee B (B/1,B/2,B/3).
- d) Nelle aree ricadenti in zone territoriali omogenee E.
- e) Nelle aree, ancorché soggette a Piani attuativi (P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.L., P.U.), nelle quali esistano già le opere di urbanizzazione, ovvero vi sia l'impegno, mediante convenzione, a realizzarle da parte dei soggetti proponenti entro un lasso di tempo non superiore a cinque anni, a proprie cura e spese, ferma restando la necessità di preventiva redazione ed approvazione del Piano Attuativo, nei casi espressamente previsti dalla presenti norme.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nella Legge 30.04.1999, n. 136

Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà:

- a) Mediante Piani Particolareggiati, redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, ai sensi della normativa urbanistica vigente, nonché alle leggi 18.4.1962, n. 167 (P.E.E.P.), 22.10.1971, n. 865 (P.I.P.), 5.8.1978, n. 457 (P.R.), e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) Mediante Piani di lottizzazione convenzionata, da redigere a cura dei privati, ai sensi dell' art. 28 della legge n. 1150/42.
- c) Mediante Piani di utilizzazione urbanistica di comparto, redatti a cura dell'Amministrazione Comunale nelle zone territoriali omogenee C e D, qualora se ne ravvisi la necessità, come meglio specificato al paragrafo successivo.

Infatti al fine di promuovere il razionale ed ordinato sviluppo edilizio del territorio, nei comparti di notevole estensione, l'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la opportunità, può subordinare l'intervento urbanistico preventivo privato (Piano di Lottizzazione convenzionata) alla redazione di un Piano di utilizzazione urbanistica di comparto, da redigere a cura della Amministrazione medesima, il quale deve prevedere, nell'ambito del comparto la viabilità generale, nonché le aree per infrastrutture pubbliche, comuni a tutto il comparto. Il suddetto Piano di utilizzazione urbanistica di comparto (P.U.C.), pertanto, si rende necessario, in considerazione della estensione del comparto medesimo, onde evitare l'eccessivo frazionamento delle aree di uso pubblico, afferenti i singoli Piani di lottizzazione, con conseguente scarsa potenzialità di utilizzazione delle predette aree.

- d) Mediante Piani di utilizzazione urbanistica per le aree C parzialmente edificate (P.U.A.P.E.). Infatti vi sono, nell'ambito del territorio Comunale, aree parzialmente edificate, nonché dotate delle opere di urbanizzazione, il cui grado di edificazione, però, risulta essere inferiore ad 1/8 della superficie complessiva, per cui, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444, le stesse non possono essere classificate zone B. Considerato che un ormai consolidato indirizzo giurisprudenziale tende ad assimilare, comunque, queste aree a zone B, atteso che tale giurisprudenza ritiene legittima la edificazione nelle aree in parola, mediante concessione edilizia diretta, si è reso necessario ed opportuno effettuare una preventiva individuazione delle medesime, in sede di zonizzazione del territorio comunale, adottando uno strumento idoneo, alleggerito rispetto al P.D.L., che comunque garantisca una edificazione complessiva corretta ed equilibrata, rispetto agli standards previsti per le attrezzature di uso pubblico.
- e) Piano di recupero urbano (P.R.U)
- f) Mediante concessione edilizia singola, nei casi previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione

Art. 4 - Piani Urbanistici Attuativi

I piani urbanistici attuativi possono essere sia di natura pubblica che privata. Essi sono classificabili come segue:

- 1 - Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art.13 della legge n.1150/42.
- 2 - Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge n. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3 - Piani di Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71.
- 4 - Piani di Recupero del Centro Storico di cui all'art. 28 della legge n. 457/78.
- 5 - Piano di Lottizzazione convenzionata, di cui all'art 28 della legge n. 1150/42, come modificato dall'art. 8 della legge n. 765/67.
- 6 - Piano di utilizzazione urbanistica di comparto.
- 7 - Piano di utilizzazione urbanistica per le aree parzialmente edificate.

4.1 Piano Particolareggiato

Costituisce Piano Attuativo di iniziativa pubblica delle previsioni del P.R.G., interessando un comparto del territorio comunale ben definito. Gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- 1- Relazione tecnica illustrativa.
- 2- Stralcio del P.R.G., nonché stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con la individuazione della zona oggetto del P.P.;
- 3- Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. concernenti la zona oggetto del P.P.;
- 4- Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P.P. in scala opportuna (1:1000 o 1:500), con indicazione degli impianti a rete esistenti.
- 5- Esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto del P.P.
- 6- Zonizzazione del P.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 7- Lottizzazione del P.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 8- Planivolumetria in scala 1:500.
- 9- Tipologia dei fabbricati in scala 1:200.
- 10- Sezioni profilo dell'area in scala opportuna.
- 11- Norme tecniche di attuazione del P.P
- 12- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognante delle acque nere e bianche, viabilità, pubblica illuminazione, reti interne dei servizi essenziali (gas, energia elettrica, telefonia fissa).
- 13- Planimetria in scala 1:500, indicante la sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde, aree per infrastrutture collettive, etc.), con particolare riguardo alle alberature.
- 14- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o vincolare.

- 15- Relazione finanziaria delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture e le sistemazioni necessarie per la attuazione del P.P.
- 16- Studio geomorfologico dell'area interessata, con riferimento all'intervento urbanistico preventivato, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64, e relativi D.M. e Norme Regionali di attuazione.

Il P.P. ha efficacia per una durata di anni 10 dalla sua approvazione.

4.2 Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare.

Il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare discende dalla legge 18.4.1962, n. 167, ed è normato, altresì, dall'art. 2 della legge 28.1.1977, n. 10, e successive modificazioni ed integrazioni. Il suddetto Piano, di iniziativa pubblica, potrà interessare unicamente zone territoriali omogenee afferenti la residenza (aree classificate B o C dalla zonizzazione) e contempla interventi di edilizia residenziali pubblici da realizzarsi o da parte degli organismi preposti (Comune e A.T.E.R.P., ex I.A.C.P.), o da parte di soggetti privati (Cooperative edilizie ed Imprese), previa stipula di apposita convenzione, ai sensi della legge n. 865/71 e degli artt. 7 ed 8 della legge n. 10/77. Gli elaborati che costituiscono il P.E.E.P. sono i seguenti:

- 1- Relazione tecnica illustrativa.
- 2- Stralcio del P.R.G., nonché stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con la individuazione della zona oggetto del P.E.E.P.;
- 3- Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. concernenti la zona oggetto del P.E.E.P.;
- 4- Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P.E.E.P. in scala opportuna (1:1000 o 1:500), con indicazione degli impianti a rete esistenti.
- 5- Esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto del P.E.E.P.
- 6- Zonizzazione del P.E.E.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 7- Lottizzazione del P.E.E.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 8- Planivolumetria in scala 1:500.
- 9- Tipologia dei fabbricati in scala idonea (almeno 1:200).
- 10- Sezioni profilo dell'area in scala opportuna.
- 11- Norme tecniche di attuazione del P.E.E.P
- 12- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognante delle acque nere e bianche, viabilità, pubblica illuminazione, reti interne dei servizi essenziali (gas, energia elettrica, telefonia fissa).

- 13- Planimetria in scala 1:500, indicante la sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde, aree per infrastrutture collettive, etc.), con particolare riguardo alle alberature.
 - 14- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o vincolare.
 - 15- Relazione finanziaria delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture e le sistemazioni necessarie per la attuazione del P.E.E.P.
 - 16- Studio geomorfologico dell'area interessata, con riferimento all'intervento urbanistico preventivato, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64, e relativi D.M. e Norme Regionali di attuazione.
- Il P.E.E.P. ha efficacia per una durata di anni 18 dalla sua approvazione.

4.3 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente

Strumento urbanistico di carattere esecutivo che attua le previsioni del Piano Regolatore generale finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi possono consistere nel recupero edilizio, ambientale e sociale; è equiparabile al piano particolareggiato quanto agli effetti, mentre per quanto attiene la procedura di approvazione essa si completa con la deliberazione del consiglio comunale con la quale sono formulate pure le controdeduzioni alle osservazioni prodotte dai privati. Mediante il piano di recupero possono essere previsti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica con la previsione di demolizioni anche totali e ridisegno degli isolati e della rete stradale.

Il Piano Regolatore Generale prevede la delimitazione delle zone di recupero, comprendenti le aree, edificate e non, nelle quali si rende opportuno programmare il recupero del patrimonio edilizio esistente e dall'indicazione degli interventi subordinati al piano di recupero.

In dette zone a carattere storico ambientale sono consentite: la residenza, i servizi pubblici e privati, le istituzioni, gli uffici amministrativi, edifici per il culto, associazioni politiche, culturali, ricreative e sportive, alberghi e pensioni, ristoranti, bar, locali di ritrovo, teatri cinematografici, uffici e studi professionali, garages, autorimesse, commercio al dettaglio, artigianato di produzione e servizio con esclusione di tutte quelle lavorazioni che possano risultare inquinanti, nocive, rumorose o comunque incompatibili con le funzioni residenziali prevalenti di zona.

La suddetta zona A (centro storico), per la particolare condizione di degrado in cui versa, viene dal presente P.R.G. individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78. Per quanto attiene il disposto di cui al punto e del citato art.31 della legge 457/78, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di una revisione del Piano di Recupero vigente. Gli elaborati che costituiscono il Piano di Recupero sono i seguenti:

- a) Relazione tecnica illustrativa
- b) Planimetrie generali (aerofotogrammetrica e catastale), con perimetrazione delle aree sottoposte a vincolo -Scala 1:2000
- c) Planimetrie di dettaglio - Scala 1:500
- d) Tipologia delle proprietà - Analisi dei percorsi
- e) Ipotesi del tessuto storico e verifica delle aggregazioni storiche
- f) Delimitazione degli ambiti urbani
- g) Tipologie di recupero
- h) Individuazione comparti operativi
- i) Adeguamento dell'assetto urbano
- j) Piano del colore
- k) Norme tecniche di attuazione

4.4 Piano Insediamenti Produttivi

Il Piano per gli insediamenti Produttivi costituisce Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, avente la funzione di urbanizzare e porre sul mercato un'area industriale o artigianale, per insediamenti produttivi, e trae la sua base giuridica dall'art. 27 della legge n. 865/71.

Gli elaborati che costituiscono il P.I.P. sono i seguenti:

- 1- Relazione tecnica illustrativa.
- 2- Stralcio del P.R.G., nonché stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con la individuazione della zona oggetto del P.I.P.;
- 3- Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. concernenti la zona oggetto del P.I.P.;
- 4- Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P.I.P. in scala opportuna (1:1000 o 1:500), con indicazione degli impianti a rete esistenti.
- 5- Esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto del P.I.P.
- 6- Zonizzazione del P.I.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 7- Lottizzazione del P.I.P, riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 8- Planivolumetria in scala 1:500.
- 9- Tipologia dei fabbricati in scala idonea (almeno 1:200).
- 10- Sezioni profilo dell'area in scala opportuna.
- 11- Norme tecniche di attuazione del P.I.P

- 12- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognante delle acque nere e bianche, viabilità, pubblica illuminazione, reti interne dei servizi essenziali (gas, energia elettrica, telefonia fissa).
- 13- Planimetria in scala 1:500, indicante la sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde, aree per infrastrutture collettive, etc.), con particolare riguardo alle alberature.
- 14- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o vincolare.
- 15- Relazione finanziaria delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle infrastrutture e le sistemazioni necessarie per la attuazione del P.I.P.
- 16- Studio geomorfologico dell'area interessata, con riferimento all'intervento urbanistico preventivato, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64, e relativi D.M. e Norme Regionali di attuazione.

Il P.I.P. ha efficacia per una durata di anni 10 dalla sua approvazione.

4.5 Piano di Lottizzazione Convenzionata

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata costituisce Piano Attuativo di iniziativa sia pubblica che privata ed il suo utilizzo è previsto dall'art 28 della legge n. 1150/42, come modificato dall'art. 8 della legge n. 765/67. Esso ha per ambito una porzione del territorio comunale destinata all'edificazione, sia essa residenziale, industriale, artigianale, commerciale o finalizzata ad attività terziarie. Esso diviene strumento necessario ogni qualvolta, si intenda realizzare interventi edilizi in aree inedificate che comportino nuove opere di urbanizzazione e costituisce attuazione delle scelte operate dallo strumento urbanistico generale e dei Piani di Utilizzazione Urbanistica, qualora il comparto interessato abbia una estensione superiore a 2 ha. Le presenti norme nel seguito specificano in dettaglio in quali zone territoriali omogenee è necessario operare con P.D.L. Il Piano di Lottizzazione è accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti. Il P. di L. dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1- Relazione tecnica illustrativa.
- 2- Stralcio del P.R.G., nonché stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con la individuazione della zona oggetto del P. di L..
- 3- Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. concernenti la zona oggetto del P. di L..
- 4- Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P. di L. in scala opportuna (1:1000 o 1:500), con indicazione degli impianti a rete esistenti.

- 5- Esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto del P. di L. .
- 6- Zonizzazione del P. di L. ., riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 7- Lottizzazione del P. di L. ., riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 8- Planivolumetria in scala 1:500.
- 9- Tipologia dei fabbricati in scala idonea (almeno 1:200).
- 10- Sezioni profilo dell'area in scala opportuna.
- 11- Norme tecniche di attuazione del P. di L. .
- 12- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognante delle acque nere e bianche, viabilità, pubblica illuminazione, reti interne dei servizi essenziali (gas, energia elettrica, telefonia fissa).
- 13- Planimetria in scala 1:500, indicante la sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde, aree per infrastrutture collettive, etc.), con particolare riguardo alle alberature.
- 14- Elenchi catastali delle proprietà, con precisa definizione delle aree afferenti i lotti edificabili e di quelle da cedere gratuitamente al Comune, secondo gli standards previsti dalle presenti norme attuative nell'apposito capitolo.
- 15- Schema di convenzione di lottizzazione, la quale deve contenere gli elementi essenziali indicati al paragrafo successivo delle presenti norme.
- 16- Studio geomorfologico dell'area interessata, con riferimento all'intervento urbanistico preventivato, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64 e relativi D.M. e Norme Regionali di attuazione.

4.6 Convenzione di lottizzazione

I Piani di Lottizzazione, di cui all'articolo precedente, si intendono autorizzati e diverranno operativi solamente dopo la stipula, in forma pubblica, di apposita convenzione, la quale deve prevedere:

- a) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere e gli impianti di urbanizzazione primaria, secondo l'elenco di cui all'art. 4 della legge n. 847/64, come integrato dall'art. 44 della legge n. 865/71, e consistenti cioè in strade residenziali; spazi di sosta o di parcheggio; rete idrica; rete fognante, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione; spazi di verde attrezzato.
- b) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, opere e servizi complementari urbani e sociali, come elencati nell'art. 4 della legge n. 847/64, come integrato dall'art. 44 della legge n. 865/71, e consistenti cioè asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo , mercati di quartiere;

delegazioni comunali; chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere .

- c) L'assunzione, da parte dei lottizzanti, del formale impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, afferenti il P. di L., e di quelle opere che si rendessero necessarie per l'allacciamento delle stesse opere ai pubblici servizi, secondo le direttive impartite dall'Amministrazione Comunale.
- d) I termini temporali, entro i quali devono essere ultimate le opere di cui al punto precedente, non possono essere superiori ad anni cinque dalla data di stipula della convenzione, garantendo in tal modo l'urbanizzazione delle aree. Il rilascio dei permessi di costruire può avvenire anche gradualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto c)- a condizione che i lavori delle stesse siano materialmente iniziate, e certificate dall'ufficio. Non è consentito rilasciare alcun certificato di agibilità ai fabbricati realizzati all'interno dei lotti edificabili, prima del collaudo e relativa consegna delle opere di urbanizzazione al Comune.
- e) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima

Lo schema di convenzione, costituente elaborato del P. di L., viene approvato.

dal C.C., congiuntamente al P. di L. L'Amministrazione comunale, qualora l'area interessata ricada nell'ambito di Piano di utilizzazione urbanistica di comparto già approvato dal C.C., ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree medesime a presentare, entro congruo lasso di tempo, idoneo P. di L. .: In difetto di adesione da parte dei proprietari, l'Amministrazione Comunale può procedere d'Ufficio alla redazione di apposito P.P., afferente le aree in questione.

4.7 Piano di utilizzazione urbanistica di comparto

In aree residenziali di tipo C, relativamente ai comparti di notevole estensione (di superficie maggiore di 20.000 mq.) l'intervento urbanistico preventivo, da attuarsi da parte dei privati (Piano di Lottizzazione Convenzionata), dovrà essere preceduto da un Piano di utilizzazione urbanistica di comparto da predisporre da parte della Pubblica Amministrazione. Il suddetto Piano si rende necessario in considerazione dell'estensione delle aree interessate e quindi si pone come indirizzo e coordinamento dei piani esecutivi di dettaglio, ai quali non si sostituisce, essendo essi piani esecutivi sempre e comunque indispensabili e prodromici al rilascio delle singole concessioni edilizie, nell'ambito del comparto in parola.

Il Piano di utilizzazione urbanistica di comparto, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, non comporterà impegno di spesa per la Pubblica Amministrazione, a parte le spese di redazione, in quanto tutte le spese relative alla opere di urbanizzazione saranno, sempre e comunque, a carico dei privati, proporzionalmente alle singole aree di proprietà ricadenti nel comparto., e secondo le vigenti

disposizioni di legge in materia di piani esecutivi, e sulla scorta della convenzione di lottizzazione da stipularsi per ciascun Piano Attuativo

Il Piano di utilizzazione urbanistica di comparto sarà costituito dai seguenti elaborati:

- a) - Relazione Generale descrittiva.
- b) - Corografia in scala 1:5000 e stralcio P.R.G nella medesima scala.
- c) - Planimetria (in scala 1:2.000) dell'intero comparto interessato così come individuato dal PRG;
- d) - Planimetria dell'intero comparto, in scala 1:1000, dalla quale sia evincibile la viabilità di progetto, con riferimento anche al raccordo con la viabilità di P.R.G., le aree da destinare ad uso pubblico, i parcheggi e le opere di urbanizzazione primaria, sempre riferite all'intero comparto.
- e) - Planimetria catastale (in scala 1:2.000) con l'esatta individuazione delle aree da destinare ad uso pubblico, secondo gli standards del P.R.G., dei parcheggi e della rete viaria interna al comparto nonché dei suoi punti di contatto ed interconnessione con la viabilità generale del PRG. La rete viaria di progetto dovrà essere strettamente relazionata alla viabilità esistente all'interno del comparto riproponendone, per quanto possibile tecnicamente, gli stessi tracciati, opportunamente rettificati ed ampliati, e tenendo in particolare conto l'articolazione della proprietà fondiaria, in modo da determinare uno sfruttamento ottimale dei lotti edificabili, evitandosi con ciò la creazione di aree residuali non utilizzabili, nel rispetto sempre della viabilità generale prevista dal P.R.G. La larghezza minima delle strade di progetto dovrà essere di ml. 7,00 per le strade principali e ml. 5,00 per le strade secondarie, oltre i marciapiedi, da realizzarsi sui due lati della carreggiata con larghezza non inferiore a ml 1,5.
- f) - Planimetria catastale (in scala 1:2.000) con la definizione di un abaco descrittivo, per ogni proprietà interessata, delle quantità, espresse percentualmente ed in valore assoluto, delle aree da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Detta planimetria dovrà contenere anche una localizzazione delle suddette superfici.
- g) Norme Tecniche di dettaglio per l'attuazione del Piano di utilizzazione urbanistica di comparto, vincolanti nella successiva formazione dei piani attuativi da parte dei soggetti privati. Il Piano di utilizzazione urbanistica di comparto dovrà, inoltre, localizzare l'area necessaria per il soddisfo degli standards, relativi alle attività collettive, ad eccezione dei soli parcheggi pubblici, i quali dovranno essere ubicati nell'ambito di ciascun Piano di Lottizzazione. I soggetti i quali, successivamente alla redazione del Piano di utilizzazione urbanistica di comparto, proporranno P.D.L., nell'ambito del comparto in parola, dovranno cedere gratuitamente, con le modalità da stabilirsi nella convenzione di lottizzazione, i terreni relativi alla viabilità di comparto ed alle attrezzature di uso pubblico, qualora questi dovessero ricadere nelle aree di proprietà, oppure, nel caso che non si verifichi tale eventualità, dovranno, in alternativa alla cessione gratuita delle aree, corrispondere al Comune una somma di denaro equivalente, secondo la stima già effettuata in sede di redazione del P.U.C. Dalla monetizzazione delle aree ad uso pubblico devono essere escluse quelle da adibire a parcheggi pubblici, da localizzare, comunque,

nell'ambito di ciascun P.D.L. Le aree già individuate dal P.R.G., con destinazione a servizi di quartiere, qualora adiacenti ad aree classificate C o D, possono essere incluse nei Piani di Utilizzazione Urbanistica, concorrendo al soddisfo degli standards urbanistici, relativi al comparto in esame. Il Piano di utilizzazione urbanistica, di cui al presente paragrafo, viene equiparato a Piano Particolareggiato, per cui le aree in esso comprese possono essere soggette a procedimento espropriativo, per fini di pubblica utilità.

- h) Stralcio della Relazione Geologica di cui al P.R.G., con l'esatta individuazione delle eventuali prescrizioni di dettaglio formulate in fase di approvazione della stessa. Detti Piani di Utilizzazione Urbanistica, adottati dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, saranno notificati ai proprietari interessati nelle forme di legge, non appena diverrà esecutiva la Delibera di adozione e gli stessi potranno produrre osservazioni nel merito entro 30 giorni dalla notifica; trascorso tale termine, in assenza di osservazioni, il Piano diverrà esecutivo con ogni conseguente effetto. Eventuali opposizioni nelle forme di legge da parte di un singolo proprietario produrranno effetti giuridici per la sola parte afferente il proprietario ricorrente, intendendosi con ciò che il piano avrà efficacia per tutte le restanti parti e di conseguenza per dette parti sarà attuato. La Pubblica Amministrazione potrà, altresì, apportare modifiche al Piano di Utilizzazione Urbanistica di comparto ad accoglimento, totale o parziale, delle Osservazioni prodotte. I Piani di lottizzazione, aventi per oggetto aree incluse in un comparto soggetto a P.U.U., non potranno avere una estensione minima inferiore a 10.000 mq.

4.8 Piano di Recupero Urbano di comparto

Nelle aree classificate B/3, pur essendo consentito l'intervento diretto previo rilascio del permesso di costruire, per il particolare stato di degrado urbanistico ed edilizio che le caratterizza, è auspicabile che gli interventi da realizzare vengano preventivamente pianificate mediante un piano finalizzato al recupero ed al rinnovo del tessuto urbano ed alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intero comparto così come delimitato dal PRG. Ciò può avvenire prevalentemente mediante la demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati esistenti, creando di conseguenza i presupposti per il miglioramento della viabilità di quartiere e la creazione di aree a verde e parcheggi.

Pertanto al fine di indirizzare l'iniziativa privata verso un'azione di riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, in tali aree, dovrà essere approvato un Piano di Recupero Urbano di Comparto, redatto dall'Amministrazione Comunale attraverso l'Ufficio di Piano e Programmazione OO.PP, da sottoporre all'approvazione dalla Giunta Comunale. L'approvazione del Piano di Recupero Urbano di Comparto, consente di utilizzare i parametri maggiormente favorevoli, con il premio di cubatura secondo quanto indicato al l'art. 6.1.3 paragrafo 3d.

In assenza del Piano di Recupero Urbano di comparto, gli interventi ed i parametri urbanistico edilizi consentiti, sull'intero comparto, sono quelli stabiliti al 6.1.3 paragrafo 3a

4.9 Piano di utilizzazione Urbanistica per le aree C parzialmente edificate

Nelle aree C/3, parzialmente edificate, nonché dotate delle opere di urbanizzazione, il cui grado di edificazione, però, risulta essere inferiore ad 1/8 della superficie complessiva, per cui, ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, le stesse non possono essere classificate zone B, l'edificazione sarà possibile mediante il rilascio di concessione edilizia singola, previa redazione di un Piano di utilizzazione urbanistica, all'uopo predisposto, il quale, se da un lato sancisce la inutilità del Piano di lottizzazione convenzionata, in sintonia con la ormai consolidata giurisprudenza in materia, dall'altra preserva comunque le aree interessate da una edificazione disordinata, prevedendo sin dall'inizio un progetto urbanistico complessivo del comparto in esame e garantendo uno sviluppo ordinato delle aree in esso comprese. Il Piano di utilizzazione Urbanistica per le aree C parzialmente edificate dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrativa.
- 2) Stralcio del P.R.G., nonché stralcio aerofotogrammetrico e catastale, con la individuazione della zona oggetto del P.U.
- 3) Stralcio delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. concernenti la zona oggetto del P.U.
- 4) Planimetria relativa alla consistenza edilizia dello stato di fatto della zona oggetto del P.U. in scala opportuna (1:1000 o 1:500), con indicazione degli impianti a rete esistenti.
- 5) Esauriente documentazione fotografica dell'area oggetto del P.U.
- 6) Zonizzazione del P.D.L., riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 7) Lottizzazione del P.D.L., riportata sia su tavola aerofotogrammetrica che catastale, in opportuna scala (non inferiore a 1:1000).
- 8) Planivolumetria in scala 1:500.
- 9) Tipologia dei fabbricati in scala idonea (almeno 1:200).
- 10) Sezioni profilo dell'area in scala opportuna.
- 11) Norme tecniche di attuazione del P.U.
- 12) Planimetria in scala 1:500, indicante la sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde, aree per infrastrutture collettive, etc.), con particolare riguardo alle alberature.
- 13) Studio geomorfologico dell'area interessata, con riferimento all'intervento Urbanistico preventivato, ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974, n. 64 e relativi D.M. e Norme Regionali di attuazione.

Art. 5 - Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi

Il presente articolo definisce i parametri urbanistici ed edilizi, fondamentali per la formulazione delle norme che consentono l'utilizzo urbanistico ed edilizio delle aree edificabili in base alla zonizzazione del territorio comunale:

ST Superficie territoriale

Superficie, espressa in metri quadri, dell'area omogenea, oggetto di Piano Attuativo, al netto della viabilità di previsione del P.R.G.

IFT Indice di fabbricabilità territoriale

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile su metro quadro, con riferimento alle aree soggette a preventivo Piano Attuativo. Esso viene determinato suddividendo la cubatura edilizia massima assentibile (quella esistente da conservare più quella di progetto) per la superficie territoriale.

SU Superficie utile del lotto edificabile

Superficie dell'area di pertinenza dell'edificio da realizzare, determinata al netto delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, sia esistenti che di previsione. Tale superficie, necessaria per la valutazione del volume massimo e della superficie coperta massima, realizzabili sul lotto, deve ritenersi, sotto il profilo urbanistico, interamente vincolata, significando che essa non può essere ulteriormente considerata per la costruzione, l'ampliamento e la sopraelevazione di altri fabbricati, indipendente da frazionamenti o passaggi di proprietà.

IFF Indice di fabbricabilità fondiaria

Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile su metro quadro della superficie utile del lotto edificabile (SU).

SM Superficie minima del lotto edificabile

Valore minimo del parametro SU, espresso in metri quadri, significando che, con riferimento a ciascuna zona territoriale omogenea, non sono ammessi interventi edilizi su lotti aventi SU minore di SM.

SC Superficie coperta

Superficie, espressa in metri quadri, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, quali balconi, sporti di gronda e similari, i porticati, qualora non superino il 30 % della superficie coperta medesima, nonché gli interrati che non emergano, rispetto al piano del terreno, più di cm 100, misurati all'estradosso del solaio. Nel caso in cui la superficie dei porticati superi il 30 % della superficie coperta, viene presa in considerazione, ai fini del calcolo, solo la parte eccedente il 20% della superficie coperta.

SLP Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici, espresse in metri quadri, relative ai singoli piani, comprese entro il profilo esterno delle pareti che le delimitano, delle superfici degli eventuali piani interrati e seminterrati e dei soppalchi, nonché delle altre superfici afferenti sempre i singoli piani.

RC Rapporto di copertura

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto (SC/SU).

IC Indice di copertura

Rapporto fra la superficie lorda complessiva di pavimento e la superficie fondiaria del lotto (SLP/SU). Tale parametro ha validità unicamente per le zone produttive D.

Hmx Altezza massima del fabbricato

Altezza massima fra quelle delle varie fronti:

Su ciascuna fronte del fabbricato l'altezza viene misurata a partire dalla linea di terra (definita dal piano stradale, o dal marciapiede della sistemazione esterna del fabbricato), fino alla linea di copertura, definita come linea di gronda del tetto (estradosso del solaio di copertura, o, se posto ad una quota più alta, estradosso dell'ultimo solaio orizzontale). Nel caso in cui la copertura, o parte della copertura (nel caso di tetto ad andamento spezzato) abbia una pendenza maggiore del 40%, al valore dell'altezza, determinato come sopra, devono essere aggiunti i 2/3 della proiezione del colmo del tetto (o della parte di esso, con pendenza superiore al 40%) sul piano verticale. In caso di strade o terreni in pendenza l'altezza della fronte in esame deve essere determinata, come sopra indicato, in corrispondenza del punto mediano della facciata: qualora vi siano facciate composte da elementi di varie altezze, esse viene misurata in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Non vengono considerati ai fini dell'altezza massima, i vani ascensori ed i corpi scala, limitatamente alle parti poste al di sopra della linea di gronda del fabbricato.

VPP Volume totale vuoto per pieno della costruzione

Volume totale dell'edificio, espresso in metri cubi, costituito dalla somma dei volumi dei singoli piani, che si ottengono moltiplicando la superficie lorda complessiva vuoto per pieno di ciascun piano per la relativa altezza, misurata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio. Nel calcolo del volume devono essere compresi anche:

- a) I fabbricati esistenti da conservare.
- b) I corpi aggettanti chiusi.
- c) I sottotetti, siano essi abitabili che non abitabili.

Sono invece esclusi dal computo della volumetria:

- a) I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31.1.1973, ed elencati dettagliatamente di seguito, sempre al presente articolo. Le cantine, se ubicate nei piani interrati o seminterrati, nella misura massima del 15% della superficie lorda residenziale della unità immobiliare, atteso che ciascuna cantina dovrà essere destinata al servizio di ogni singola unità immobiliare residenziale.

- b) I locali adibiti al ricovero delle autovetture, inclusi i relativi spazi di manovra e di accesso, nella misura massima di 1 mq per ogni 10 mc. di volume computato ai fini volumetrici, ai sensi del presente comma, qualora ubicati ai piani interrati o seminterrati, non concorrono alla formazione di tale superficie la corsia di servizio ai box dei piani interrati purchè provvisti di doppia uscita.
- c) I vani scala comuni a più unità immobiliari, nonché i vani ascensori, le scale antincendio, gli ascensori di servizio ed i montacarichi.
- d) I volumi afferenti i lastri solari, definiti all'art. 91 del Regolamento Edilizio.

DI Distanza minima dal confine di proprietà

E' la distanza minima, espressa in metri lineari, dal confine di proprietà. Essa viene misurata, per ciascun lato dell'edificio, dalla superficie esterna della muratura o dei pilastri, con esclusione dei soli corpi aggettanti aperti.

RI Rapporto fra l'altezza (H) e la distanza dal confine di proprietà

E' quello che si ottiene come rapporto fra l'altezza del fabbricato e la distanza dal confine di proprietà. Tale rapporto dovrà essere verificato per ogni lato dell'edificio, ed, in caso di fronti oblique il rapporto RI deve essere rispettato prendendo in riferimento l'altezza media della facciata della fronte obliqua, . Qualora ci si trovi dinanzi a testate cieche, costruite sul confine di proprietà, preesistenti la adozione del P.R.G., nel caso che non si opti per la costruzione in aderenza, le fronti aperte dei nuovi edifici dovranno rispettare il rapporto RI, nonché il parametro DF, come di seguito definito.

DS Distanza minima dal ciglio stradale

E' la distanza, espressa in metri lineari, tra il fronte delle facciate degli edifici e di eventuali corpi aggettanti chiusi ed il limite della proprietà pubblica della strada, incluse banchine, cunette ed altre strutture laterali, di pertinenza della strada medesima.

DF Distanza minima fra fabbricati

E' la distanza minima, espressa in metri lineari, fra fabbricati, misurata fra i punti più vicini dei fabbricati medesimi, al netto dei corpi aggettanti aperti.

Volumi tecnici

Si definiscono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche». Pertanto vanno considerati quali volumi tecnici i locali destinati a contenere impianti tecnologici necessari e fondamentali per l'utilizzazione del fabbricato (autoclave e serbatoi idrici, caldaie ed impianti termici, motori ascensori e montacarichi), ovvero le canne fumarie e di

ventilazione. Gli stessi non possono avere, cadauno, una superficie maggiore di mq. 10, ed a mq. 20 per volumetrie superiori a mc. 5000. ed a mq. 30 per volumetrie superiori a mc. 10.000. Non sono classificati volumi tecnici, bensì locali accessori e, pertanto, con putabili ai fini del calcolo della volumetria utile, gli stenditoi, i lavatoi, i bucatai, i depositi e i locali di sgombero.

Art. 5/bis - Miglioramenti tecnologici

1. 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:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- b) 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;
- c) 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.

2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

- a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;
- b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;
- c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n.1086 del 5/11/1971;
- altezza media ponderale di almeno metri 2,20 ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

- rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
 - di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
 - la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
 - gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
 - è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di areazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- La presente norma si applica solo nelle aree classificate A e B dal P.R.G. così come individuate dalla tav. 5 stato di fatto e delimitazione dei centri abitati

per i seminterrati e gli interrati :

- altezza interna non inferiore a metri 2,70;
- aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanici per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- gli interventi e le opere di tipo edilizio ammessi per conseguire l'utilizzo terziario e/o commerciale di piani seminterrati non devono, comunque, comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;
- è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario-commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;
- gli interventi per collegare vano e soppalco e per la sistemazione dei locali interrati e seminterrati finalizzati a migliorare la fruizione di detti locali e la loro funzione terziario/commerciale sono da considerarsi opere soggette a D.I.A..

3. Gli interventi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo del costo di costruzione ai

sensi di legge, calcolati sulla volumetria resa utilizzabile secondo le tariffe vigenti di ciascun Comune per le opere di urbanizzazione.

4. Il recupero a fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso rispettivamente per le zone A e B come definite dal D.M. 1444/68. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce.
5. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standards urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Art. 5/ter - Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili

1. - Il P. R. G. in conformità alla legge Urbanistica Regionale n°19 del 16/04/2002, ha definito sulla base del rapporto di funzionalità e qualità urbana, sul riordino delle strutture produttive, sulla qualità dei servizi, della nuove funzioni, dei rapporti del territorio agricolo e dei relativi vincoli ambientali, le destinazioni d'uso, suddividendoli nei seguenti raggruppamenti:
 - a) residenziale, turistico - ricettiva e direzionale, sanitaria nelle aree classificate dal decreto interministeriale n° 1444, del 2 aprile 1968; come zone **A – B – C**;
 - b) produttiva (commerciale, artigianale, nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione) nelle aree classificate dal decreto interministeriale n° 1444, del 2 aprile 1968 come zone **D**, che il P. R. G. ha distinto in zone **D/3 - D/4 - D/5 –D/6-D/7**;
 - c) industriale (nei Limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori); nelle aree classificate dal decreto interministeriale n° 1444, del 2 aprile 1968 come zone **D**, che il P. R. G. ha distinto in zone **D/1 e D/2** ;
 - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale; nelle aree classificate dal decreto interministeriale n° 1444, del 2 aprile 1968 come zone **F**, che il P.R.G.

ha distinto in zone **FQ1 - FQ2 – FI - FQ3 - FU** ;

- e) agricola, nelle aree classificate dal decreto interministeriale n° 1444, del 2 aprile 1968 come zone E , che il P. R. G. ha differenziato in zona **E/1** e **E/2**;

Il piano inoltre ha destinato delle aree a vincolo speciale, indicandole con la lettera **G** e precisamente:

G/1 - Aree franose; **G/2**- Area di salvaguardia dei corsi d'acqua, **G/3**- area di rispetto cimiteriale.

2. Gli esercizi commerciali di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti, sono ammessi in tutte le zone omogenee ad eccezione di quelle E), di cui al Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, a destinazione agricola, così come definite dal P. R. G.
3. - Costituiscono, ai fini della presente norma, modifica di destinazione d'uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente punto 1, nonché tra le zone omogenee del Decreto Interministeriale n. 1444, del 2 aprile 1968, secondo le prescrizioni del P. R. G. –
4. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenente ad una delle categorie di destinazione di cui al punto 1 diversa da quella in atto.
5. La destinazione d'uso "in atto" dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata, ovvero, In assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, della classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
6. Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards.
7. Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 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 quantitativo 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 legge 6/8/1967 n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale.

8. E' soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento tra quelli elencati al punto 1 e comunque il mutamento da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati.
9. Gli immobili con le relative aree di pertinenza, realizzati o in corso di realizzazione, anche con concessione edilizie rilasciate attraverso conferenze di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da ritenersi inquadrati, secondo la loro destinazione d'uso, nella disciplina dei raggruppamenti di cui al precedente punto uno.

10. Deroga sulle altezze interne dei locali

LA città storica del Comune di Montalto Uffugo, comprende l'insediamento più antico, compreso nel perimetro delimitato dalla zona "A" classificata dal PRG come Centro Storico. Intorno a quest'area è sorta l'edificazione del fine ottocento fino agli anni sessanta, realizzando un nuovo confine dell'area del centro abitato di Montalto Uffugo, nonché in questo periodo, sono sorti o meglio hanno assunto dimensione di struttura urbana, le diverse frazioni della zona Montana, e precisamente le frazioni di Caldopiano, Commicelli, S. Maria La Castagna, Parantoro, Vaccarizzo, S. Nicola. Le quali anche se non presentano insediamenti con contenitori architettonici di rilevante pregio artistico e culturale, gli stessi costituiscono un interesse-testimoniale, ancora riconoscibile per l'aspetto di manufatto antico, ancora vitale e percepibile nel suo insieme, sia come struttura urbana che nelle singole case, ove ancora oggi trasmettono testimonianze e storia. La volontà di preservarne e ripristinarne la qualità di dette realtà urbane, è da considerarsi una esigenza primaria e bene collettivo. Sono da considerare e classificare come edifici di interesse storico-testimoniale gli edifici ubicati nelle frazioni sopra menzionate realizzati antecedente al 1967 e ricadenti nelle Zone classificate "A" e "B" dal PRG in tutto il territorio comunale. Pertanto In dette aree al fine di conservare l'originaria tipologia è consentito conservare le originarie altezze dei locali, anche se in contrasto con le attuali norme in vigore, pertanto i relativi certificati di agibilità possono essere rilasciati in deroga alla normativa vigente. Rimangono obbligatorie la verifica e il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Art. 6 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge n. 765/67, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, in riferimento alle quali sono indicate le previsioni per l'attuazione del P.R.G.. Le suddette zone territoriali omogenee, come, indicato nelle tavole della zonizzazione, sono così classificate:

A - Zone a carattere storico e di particolare pregio ambientale, coincidente con la perimetrazione effettuata nel Piano di recupero del centro storico.

B - Zone di completamento edilizio.

C - Zone di espansione edilizia.

D - Zone a carattere produttivo.

E - Zone agricole.

F - Zone per attrezzature e servizi di interesse generale.

G - Zone a vincolo speciale.

All'interno di tale classificazione generale sono individuate altre sottozone, così come specificate nelle presenti norme attuative.

Si specifica che la zona valliva comprende la previsione urbanistica degli ambiti territoriali di programmazione, n° 9 - 10 - 11 così come delimitati dalla Tav. n° 8/B e 8/C del P.R.G.

6.0 Zona A

Centro storico, consistente nella parte più antica del tessuto urbano, individuato dai manufatti edilizi di interesse storico e paesaggistico rilevanti sotto il profilo ambientale. Per gli edifici ricadenti in questa zona, sono consenti gli interventi urbanistico - edilizi così come dettati dal Piano di Recupero del Centro Storico, già approvato dall'Amministrazione Comunale sulle indicazioni del P.R.G. attualmente vigente. E' consentito, ai fini della utilizzazione dei sottotetti, la realizzazione di abbaini, lucernai, terrazzini, se necessari per consentire il ricambio d'aria per la ventilazione naturale.

6.1 Zone di completamento B:

6.1.1 Zona di completamento e ristrutturazione B/1

Trattasi di zone, a prevalente destinazione residenziale, già esistenti o in via di completamento, situate per lo più nell'area montana e collinare, e che non presentano in nessun caso, valore storico-ambientale da salvaguardare. Le suddette aree, le quali rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444, possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico dei fabbricati esistenti, ma la caratteristica prevalente risulta quella

del completamento o rinnovo urbanistico-edilizio. In tali zone, gli edifici possono essere destinati, in tutto od in parte, oltre che alla residenza, anche ad:

- a) Attività commerciali al dettaglio.
- b) Servizi sociali pubblici o privati.
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.
- e) Strutture o attrezzature a carattere religioso.
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.
- g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie lorda di pavimento comunque non superiore al 30% di quella totale dell'edificio.
- h) Autorimesse pubbliche e private.
- i) Alberghi e pensioni.
- j) Turistico-ricettiva e direzionale
- k) Sanitaria.
- l) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq.

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone B/1 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo concessorio, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 600 mq

IFF = 1,5 mc/mq

RC = 0,25

Hmax = 9,50 mt., mt 12,00 per le zone vallive.

DI = 5,00 mt

DS = 5,00 mt

RI = 1,2

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10.

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 21,00, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di

agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.1.2 Zona di completamento B/2

Sono classificate tali le aree, già interessate da un avanzato processo di edificazione ed urbanizzazione e che possiedano i requisiti di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444, precisando che in tali aree la superficie già coperta, ancorchè superiore ad 1/8 di quella dell'intero comparto in esame, non è inferiore ad 1/5 della stessa. Trattasi per lo più di aree, classificate C/1 dallo strumento urbanistico precedente ed attualmente completamente edificate a seguito di Piano di Lottizzazione. In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- a) Attività commerciali al dettaglio.
- b) Servizi sociali pubblici o privati.
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.
- e) Strutture o attrezzature a carattere religioso.
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.
- g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.
- h) Autorimesse pubbliche e private.
- i) Alberghi e pensioni.
- j) Turistico – ricettiva e direzionale.
- k) Sanitaria
- l) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq..

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone B/2 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo concessorio, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM	=	1.500 mq
IFF	=	1,5 mc/mq
RC	=	0,25
Hmax	=	15,60 mt
DI	=	5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1,5

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10.

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 24,60, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.1.3 Zona di completamento e rinnovo urbano B/3

3a- Trattasi di aree classificabili B, ai sensi dell'art. 2 del D.l. 2.4.1968, n. 1444, ma che presentano allo stato un forte carico edilizio, prevalentemente degradato, con limitati spazi liberi per l'edilizia, nelle quali è auspicabile un intervento di riqualificazione edilizia, mediante la demolizione dell'esistente e la successiva riedificazione in termini qualitativi, atti a consentire un rinnovo urbano che consenta una migliore qualità di vita, anche in termini di miglioramento degli standards relativi ai parcheggi ed al verde. In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- a) Attività commerciali al dettaglio
- b) Servizi sociali pubblici o privati.
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.
- e) Strutture o attrezzature a carattere religioso.
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.
- g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio.
- h) Autorimesse pubbliche e private.
- i) Alberghi e pensioni.
- j) Turistico – ricettiva e direzionale.
- k) Sanitaria.
- l) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle inquinanti, nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq.

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone B/3 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01. In tali zone l'edificazione in assenza dell'approvazione del Piano di Recupero Urbano di Comparto dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 800 mq (per le nuove edificazioni)

IFF = 1,5 mc/mq

RC = 0,25

Hmax = 13,50 mt

DI = 5,00 mt

DS = 5,00 mt

RI = 1,50

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 22,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

3b- L'APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO URBANO DI COMPARTO Zone B/3

L'obiettivo fondamentale del PRG è quello di incentivare in dette aree il processo di rinnovo urbano, inquadrandolo a priori in un contesto generale per il raggiungimento di un assetto planovolumetrico moderno e funzionale, per una riqualificazione della rete viaria e dell'arredo urbano, e per la creazione di aree a parcheggi e verde all'interno dell'intero comparto individuato dal PRG. I Piani di Recupero Urbano di Comparto non possono essere redatti nelle Zone classificati B/3 alla località Montalto Scalo ricadenti all'interno della perimetrazione individuata dal R.I.R (Rischio di Incidenza Rilevante). La procedura di attuazione del PRG, in queste aree, potrà avvenire mediante la redazione di un Piano di Recupero Urbano di Comparto, redatto dall'amministrazione Comunale, e mediante i successivi Progetti Unitari di Riqualificazione

Edilizia, da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo, sulla scorta di uno studio planivolumetrico di dettaglio, da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio di Piano e Programmazione OO.PP. per accertarne la conformità al Piano Di Recupero Urbano di Comparto e trasmetterlo successivamente all'Ufficio Gestione delle Attività Edilizie per il rilascio del permesso di costruire. La redazione del Piano di Recupero Urbano di comparto consente la possibilità di utilizzare i parametri urbanistico edilizi sotto riportati.

3c- Il Progetto Unitario di Riqualificazione Edilizia, deve evidenziare:

- a- la consistenza planivolumetrica degli edifici esistenti, le demolizioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, la previsione di mantenimento, modifiche demolizioni;
- b- La consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni;
- c- L'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- d- definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche , di uso pubblico, di uso condominiale ed esclusivo .

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio del permesso di costruire dei singoli interventi, si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

3d L'AVVENUTA APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO URBANO DI COMPARTO

consentirà l'edificazione mediante l'intervento diretto sul lotto di pertinenza per la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale. Sull'area di pertinenza, sarà consentito di realizzare per la nuova edificazione il doppio della volumetria dei fabbricati esistenti, in aggiunta a tale volumetria sarà consentito utilizzare anche quella derivante dall'indice fondiario di 1,00 mq./mq. da applicare sull'area di pertinenza per un massimo di 800 mq. di superficie del lotto, a condizione che nel necessario Piano di Recupero, sia dimostrato il rispetto di aree per standards in misura di almeno mq. 18 per ogni 100 mc di edificato . Ed in linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto non sia superiore al 40%.

- L'altezza dei fabbricati, in generale deve adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada, e potranno se necessario superare l'altezza di mt. 13.50 se viene prevista dal Piano di Recupero di Comparto.

Nel caso di lotti che abbiano fabbricati esistenti sui confini a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

L'utilizzazione di tali incentivi, ai fini compensativi, comporta la partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare nel comparto o all'esterno di esso, se

ritenute dall'amministrazione necessarie ed utili alla riqualificazione della zona. La quantificazione di tali oneri sarà determinata dall'Amministrazione in relazione all'entità dell'intervento proposto.

La demolizione d'uso ammesse sono:

Residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Nel caso di opere da edificare su terreni liberi (privi di fabbricati), si applica l'indice fondiario di 1,5 mc/mq.

6.1.4 Zona di completamento B/4

Sono classificate tali le aree, ubicate nella zona valliva, già interessate da un avanzato processo di edificazione ed urbanizzazione e che possiedano i requisiti di cui alla lettera B dell'art. 2 del D.L. 2.4.1968, n. 1444. In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- a) Attività commerciali al dettaglio.
- b) Servizi sociali pubblici o privati.
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.
- e) Strutture o attrezzature a carattere religioso.
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.
- g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.
- h) Autorimesse pubbliche e private.
- i) Alberghi e pensioni.
- j) Turistico – ricettive e direzionali.
- k) Sanitaria.
- l) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq..

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone B/4 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), subordinato al pagamento del contributo concessorio, previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

- SM = 1.000 mq
IFF = 2,00 mc/mq 1,5 nelle aree comprese nel (R.I.R.)
RC = 0,25
Hmax = 15,50 mt

DI = 5,00 mt
DS = 10,00 mt
RI = 1,5
DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10.

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 24,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

Nelle aree classificate Zone B/4 alla località Montalto Scalo, ricadenti all'interno della perimetrazione individuata dal R.I.R (Rischio di Incidenza Rilevante, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare il rapporto 1,5 mc./mq.).

6.2 Zone di espansione residenziale C

Comprendono le aree del territorio comunale destinate dal P.R.G. a nuovi insediamenti residenziali, turistici e ricettivi. Si tratta di aree generalmente inedificate o nelle quali la densità edilizia esistente non è tale da connotarle come zone di completamento.

In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

- a) Attività commerciali, che non riguardino sostanze pericolose, o comunque incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree.
- b) Servizi sociali pubblici o privati.
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- d) Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.
- e) Strutture o attrezzature a carattere religioso.
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.
- g) Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.
- h) Strutture turistiche con annessi servizi;
- i) Alberghi e pensioni.
- j) Autorimesse pubbliche e private.
- k) Turistico – ricettiva e direzionale.

l) Sanitaria

m) Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle inquinanti, nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 200 mq.

Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona. Nelle zone classificate C di cui al presente paragrafo, l'edificazione è consentita, sempre a seguito di rilascio di concessione edilizia, previa approvazione di apposito Piano di Utilizzazione Urbanistica, ove previsto, e di Piano Attuativo. Le zone C sono suddivise nelle seguenti sottozone:

6.2.1 **Zona di espansione residenziale C/1**

Costituiscono aree pressoché inedificate, localizzate nella zona collinare e montana, per le quali si prevede una edificazione di tipo estensivo, con indici volumetrici ed altezze massime limitate, al fine di inserire armonicamente nel contesto ambientale i nuovi insediamenti. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 1.500 mq

IFT = 0,80 mc/mq

RC = 0,25

Hmax = 9,50 mt, mt. 13,50 per le zone vallive.

DI = 5,00 mt

DS = 10 mt

RI = 1,2

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate C/1, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 10.000 e rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art. 10 delle presenti norme tecniche. L'agibilità agli edifici dovrà essere rilasciata secondo le modalità stabilite all' art. 4.6 lettera d) –

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 22,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.2.2 Zona di espansione residenziale C/2

Costituiscono aree pressoché inedificate, localizzate nella zona valliva, per le quali si prevede una edificazione di tipo intensivo. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 1.500 mq (per le nuove edificazioni)

IFT = 1,00 mc/mq

RC = 0,25

Hmax = 18,50 mt

DI = 5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1,5

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate C/2, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 10.000 e rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10.

L'agibilità agli edifici dovrà essere rilasciata secondo le modalità stabilite all' art. 4.6 lettera d) –

In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 27,50, da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.2.3 Zona di espansione residenziale C/3

Trattasi di aree parzialmente edificate, nonché dotate delle opere di urbanizzazione, il cui grado di edificazione, risulta essere elevato, pertanto le aree libere risultano essere maggiori di 1/8 della superficie complessiva, per cui, ai sensi del D.l. 2.4.1968, n. 1444, le stesse non possono essere classificate zone B.

L'edificazione sarà possibile mediante il rilascio di concessione edilizia singola, previa redazione di un Piano di Utilizzazione Urbanistica, all'uopo predisposto, secondo le indicazioni di dettaglio già riportate al paragrafo 9 del capo 4.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 1.500 mq (per le nuove edificazioni)

IFT = 0,80 mc/mq

RC = 0,25

Hmax = 13,50 mt

DI = 5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1,5

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

I Piani di utilizzazione urbanistica Attuativi, relativi ad aree classificate C/3, dovranno prendere in considerazione l'intero comparto omogeneo o una superficie minima pari a mq. 10.000 e rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui al successivo art. 10. In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento e con altezza massima di ml 22,50 da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.2.4 Zona di espansione residenziale turistica C/4

Costituiscono aree pressoché inedificate, localizzate nella zona montana, per le quali si prevede una edificazione di tipo estensivo, con indici volumetrici ed altezze massime molto limitati, al fine di realizzare tipologie edilizie inserite armonicamente nel contesto ambientale tipico della zona, considerato che sono aree destinate ad ospitare la seconda residenza e piccole strutture ricettive. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq (per le nuove edificazioni)

IFT = 0,50 mc/mq

RC = 0,20

Hmax = 7,50 mt

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1,20

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (per le nuove edificazioni)

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate C/4, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 10.000 e rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10

L'agibilità agli edifici dovrà essere rilasciata secondo le modalità stabilite all' art. 4.6 lettera d)

- In dette zone, per le strutture edilizie da destinare ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento

e con altezza massima di ml 16,50 da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standards. Si stabilisce che tale incentivo, comporta la sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso di anni 10 a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, nonché dal rilascio del certificato di agibilità, da regolamentare con apposito atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire.

6.3 Zone produttive D

Comprendono le aree del territorio comunale, destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi, i quali possono essere di natura industriale, artigianale e commerciale. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

6.3.1 Zona industriale D/1

Costituiscono le aree industriali, completamente inedificate, utilizzabili ai fini edificatori, solamente a seguito di approvazione di apposito Piano Attuativo (P.I.P. o P.D.L.).

Nelle aree di cui sopra sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, nonché edifici commerciali con superficie utile maggiore di mq. 1.000 e depositi per la grande distribuzione, nonché, la ristrutturazione ed ampliamenti di quelli esistenti. Nell'ambito degli edifici industriali, artigianali, è possibile ubicare anche gli uffici, strettamente connessi alla attività produttiva principale, nonché la residenza per il personale di sorveglianza e custodia. Tutti gli edifici industriali, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, dovranno essere provvisti, ove occorra, di idonei sistemi di depurazione, stoccaggio e smaltimento dei rifiuti della lavorazione, siano essi solidi, liquidi e gassosi. Le acque reflue di lavorazione, dovranno, comunque, essere sottoposte a trattamento depurativo preventivo, dipendente dal particolare tipo di lavorazione, prima di essere immesse nella rete fognante comunale, la quale deve assicurare unicamente trattamento depurativo biologico. Nelle zone classificate D/1, di cui al presente paragrafo, l'edificazione è consentita, sempre a seguito di rilascio **del permesso di costruire**, previa approvazione di Piano Attuativo. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 3/5

Hmax = 12.00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 15,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10.

Superficie da destinare a standards non inferiore al 10% dell'intera Superficie Territoriale.

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate D/1, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 20.000 ed all'intero comparto se inferiore. Rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10 delle presenti norme. Per i lotti già edificati a seguito rilascio di licenze edilizie e/o concessioni edilizie antecedenti all'adozione del P.R.G. è possibile operare con intervento diretto, fino alla saturazione degli indici massimi previsti per tali zone, riferiti all'originario lotto d'intervento.

6.3.2 Zona industriale D/2

Costituiscono aree industriali, per lo più di limitata estensione, nelle quali sono già ubicati edifici industriali, suscettibili di ristrutturazioni ed ampliamenti, e nelle quali è possibile operare con intervento diretto (permesso di costruire), atteso che la preesistenza di attività produttive già operanti presuppone l'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione e, pertanto, la inutilità del Piano Attuativo. In ogni caso devono essere assicurati la depurazione e lo smaltimento delle acque reflue di lavorazione, mediante idonei impianti, prima dell'immissione delle stesse nella rete comunale.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 3/5

Hmax = 12,00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 15,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 .

6.3.3 Zona artigianale D/3

Costituiscono le aree completamente inedificate, utilizzabili solamente a seguito di approvazione di apposito Piano Attuativo (P.I.P. o P.D.L.) per ubicarvi attività artigianali, intese come attività espletate da imprese, individuali o costituite da soggetti individuali o società di persone, nelle quali l'attività produttiva è svolta con lavoro professionale e manuale del titolare e con la partecipazione dei familiari del titolare, di soci, dipendenti ed apprendisti. nonché, la ristrutturazione ed ampliamenti di quelli esistenti. Nell'ambito degli edifici artigianali, è possibile ubicare anche gli uffici, strettamente connessi alla attività produttiva principale, nonché la residenza per il personale di sorveglianza e custodia.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 3/5

Hmax = 12.00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt.10.

Superficie da destinare a standards non inferiore al 10% dell'intera Superficie Territoriale.

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate D/3, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 20.000 ed all'intero comparto se inferiore. Rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standard urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10 delle presenti norme.

6.3.4 **Zona artigianale D/4**

Costituiscono aree artigianali, per lo più di limitata estensione, nelle quali sono già ubicati edifici artigianali, suscettibili di ristrutturazioni ed ampliamenti, e nelle quali è possibile operare con intervento diretto (permesso di costruire), atteso che la preesistenza di attività produttive già operanti presuppone l'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione e, pertanto, la inutilità del Piano Attuativo. In ogni caso devono essere assicurati la depurazione e lo smaltimento delle acque reflue di lavorazione, mediante idonei impianti, prima dell'immissione delle stesse nella rete comunale. Oltre alle attività artigianali, è consentita, la ristrutturazione ed ampliamenti di quelli esistenti. Nell'ambito degli edifici artigianali, è possibile ubicare anche gli uffici, strettamente connessi alla attività produttiva principale, nonché la residenza per il personale di sorveglianza e custodia.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 3/5

Hmax = 12.00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt.10.

6.3.5 **Zona artigianale D/5**

Costituiscono aree artigianali, per lo più di limitata estensione, nelle quali sono già ubicate attività artigianali di lavorazione materiali inerti e confezionamento calcestruzzi, suscettibili di ristrutturazioni ed ampliamenti, e nelle quali è possibile operare con intervento diretto (permesso di costruire), atteso che la preesistenza di attività produttive già operanti, peraltro tutte di modesta entità, la inutilità del Piano Attuativo

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 1/10

Hmax = 6.00 mt (relativa ai fabbricati di supporto)

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt.10.

Superficie da destinare a standards non inferiore al 10% dell'intera SuperficieTerritoriale, da destinare a verde privato.

6.3.6 **Zona commerciale D/6**

Costituiscono le aree commerciali completamente inedificate, utilizzabili solamente a seguito di approvazione di apposito Piano Attuativo (P.P. o P.D.L.).

Nelle aree di cui sopra sono consentiti, oltre che insediamenti commerciali, anche alberghi, sale di esposizione e convegni, edifici direzionali, banche, cinema e teatri, strutture per attività culturali e formative, finalizzate allo sviluppo dei diversi settori economici e produttivi, e/o, più in generale, sedi di attività che rientrano nell'ambito del terziario. All'interno degli edifici possono essere previsti anche la residenza per il personale di sorveglianza e custodia, in misura massima di mq. 90 di superficie interna netta. Tutti gli edifici commerciali, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, dovranno essere provvisti, ove occorra, di idonei sistemi di depurazione e smaltimento dei rifiuti. Nelle zone classificate D/6, di cui al presente paragrafo, l'edificazione è consentita, sempre a seguito di rilascio di concessione edilizia, previa approvazione del Piano Attuativo. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 3/5

Hmax = 12.00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt.10.

Superficie da destinare a standards non inferiore al 10% dell'intera SuperficieTerritoriale.

I Piani Attuativi, relativi ad aree classificate D/6, dovranno prendere in considerazione una superficie minima pari a mq. 20.000 ed all'intero comparto se inferiore. Rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10 delle presenti norme. Per i lotti già edificati a seguito rilascio di licenze edilizie e/o concessioni edilizie antecedenti all'adozione del P.R.G. è possibile operare con intervento diretto, fino alla saturazione degli indici massimi previsti per tali zone, riferiti all'originario lotto d'intervento.

6.3.7 Zona commerciale D/7

Costituiscono aree commerciali, per lo più di limitata estensione, nelle quali sono già ubicati edifici commerciali, o, più in generale, sedi di attività terziarie, suscettibili di ristrutturazioni ed ampliamenti, e nelle quali è possibile operare con intervento diretto (permesso di costruire), atteso che la preesistenza di attività produttive già operanti presuppone l'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione e, pertanto, la inutilità del Piano Attuativo. In ogni caso devono essere assicurati la depurazione e lo smaltimento delle acque reflue urbane, mediante idonei impianti, ovvero mediante immissione delle stesse nella rete comunale.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 2.000 mq

IC = 0,65 mq/mq

Hmax = 12.00 mt

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt.10.

6.4 ZONE AGRICOLE E

Le zone agricole, classificate E in base al D.M. 2.4.1968, n. 1444, sono costituite dalle aree, le quali, per posizione e conformazione orografica, nonché per caratteristiche ambientali e vocazione di utilizzo, vengono classificate in due distinte zone omogenee.

6.4.1 Zona agricola boschiva E/1

Sono le aree montane, precluse alla edificazione, al fine di preservarle da futuri processi di urbanizzazione, i quali le esporrebbero ad un sicuro degrado ambientale, con conseguente distruzione del verde oggi imperante nelle predette zone. In genere sono aree boscate, poste nella zona montana, per le quali è auspicabile un mantenimento dello stato attuale rappresentato dal caratteristico manto di verde tipico della catena appenninica. Nelle predette aree è consentita unicamente la ristrutturazione dei manufatti e fabbricati esistenti, la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, concernente gli stessi, nonché l'ampliamento degli stessi, in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessario unicamente per adeguamenti igienico-sanitari, nel rispetto, sempre, del D.lgs. n°42/04, mentre è vietata la edificazione di nuovi volumi, sia che trattasi di nuovi fabbricati sia che trattasi di ampliamenti o sopraelevazioni di quelli esistenti, in misura superiore al 20%. Gli eventuali ampliamenti dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima dalle strade pubbliche, riferita al ciglio stradale, pari a 20.00 mt.

6.4.2 Zona agricola E/2

Le zone agricole E/2 rappresentano quelle parti del territorio comunale, nelle quali viene esercitata da parte dei soggetti preposti, quali coltivatori diretti ed imprenditori agricoli, come definiti dall'art. 2135 del codice civile, ovvero da operatori agricoli a qualunque titolo, le attività produttive, strettamente connesse al concetto di agricoltura, e cioè la coltivazione del terreno, l'allevamento del bestiame, la silvicoltura, l'agriturismo e l'attività artigianale di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli. La utilizzazione a scopo edificatorio delle zone agricole, pertanto, viene strettamente correlata al concetto di azienda agricola, coincidente con l'Unità Minima Aziendale, dimensionata dal piano aziendale agricolo. Le aree agricole già configurate sul territorio di modeste dimensioni alla data di approvazione delle presenti norme, nelle quali si esplica l'attività agricola a conduzione familiare, l'U.M.A. coincide con le dimensioni catastali dell'area, fino ad una superficie non inferiore a mq. 8.000.

Le attività principali esplicabili in tale ottica sono rappresentate dalla coltivazione dei fondi agricoli, dalla silvicoltura e dall'allevamento del bestiame.

L'attività di agriturismo, prevista dalla legge Regionale n°730 del 05/12/85 e successive modificazioni ed integrazioni, si pone come attività connessa con la coltivazione del fondo, tende a mantenere l'attività agricola, specie nelle zone collinari o comunque svantaggiate, nonché a valorizzare il momento della commercializzazione diretta dei prodotti agricoli aziendali e concorre alla elevazione socioeconomica degli operatori agricoli attraverso una maggiore redditività delle attività agricole, quindi è funzionale alla conduzione del fondo ed è altresì in grado di promuovere il miglioramento delle condizioni economiche, sociali e civili degli operatori agricoli.

Deve, pertanto, concludersi che l'attività di agriturismo ben può ritenersi connessa con l'attività agricola per natura, sempre che sia svolta da un operatore agricolo, e sempre che emerga in base a concreti accertamenti e valutazioni, che essa si pone in rapporto di accessorietà con l'esercizio dell'attività agricola. La utilizzazione dell'indice volumetrico preposto per tale attività, e di seguito esplicitato, potrà essere concesso unicamente ai soggetti regolarmente riconosciuti quali operatori agrituristici, iscritti negli appositi elenchi regionali. E da ciò discende, come necessaria conseguenza, che la normativa urbanistica in tema di edificabilità in zone agricole deve ritenersi applicabile anche all'attività edilizia ai fini agrituristici, svolta dall'operatore agricolo in connessione (nei sensi sopra indicati) con l'attività agricola normale. Pertanto lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di legge, non deve essere intesa come mutamento della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, bensì come attività complementare di quelle agricole.

E' consentita, altresì, nelle zone agricole, l'attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli, quali frantoi oleari, strutture di lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, etc., purché tali prodotti provengano dai fondi di pertinenza della medesima azienda agricola che effettua la lavorazione e dei quali se ne consente la loro commercializzazione.

Gli edifici ricadenti nella zona agricola E/2, realizzati prima dell'anno 1967, che alla data di approvazione della presente variante, risultano avere destinazioni d'uso contrastanti con quelle

consentite dalle presenti norme, ma muniti di titoli che ne abilitano negli stessi l'espletamento delle attività in esse presenti, rilasciati dagli Enti preposti al loro controllo, o autorizzati, possono conservare la propria destinazione. Su di essi possono essere autorizzati interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.

Nelle zone agricole, pertanto è ammessa unicamente la realizzazione delle seguenti opere:

a - Recupero in via prioritaria delle strutture edilizie esistenti.

b- costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola.

c – costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali, depositi di attrezzi, di materiali fertilizzanti, sementi, antiparassitari, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale, serre fisse e mobili per colture aziendali ed ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.

d -costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

e-costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione della medesima azienda agricola.

f- costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, della singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, etc., i quali dovranno essere dotati di idonei sistemi di depurazione e smaltimento dei prodotti e delle acque derivanti dalla lavorazione.

g- costruzioni di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o a dimensione industriale.

h- realizzazione di maneggi e campi di equitazione e relative strutture di supporto alla attività medesima.

Il permesso di costruire per gli interventi descritti al comma precedente viene rilasciata dal Comune nelle forme di legge e può essere ottenuta quando gli interventi richiesti sono volti al servizio dei seguenti operatori, singoli o associati:

Imprenditori agricoli, come definiti dall'art. 2135 del C.C., coltivatori diretti proprietari od affittuari, proprietari concedenti in presenza di regolari contratti agrari limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

proprietari conduttori in economia o a conduzione familiare, affittuari conduttori e mezzadri; cooperative di conduzione, soggetti aventi forma giuridica di Società riconducibili comunque, alla figura di imprenditore agricolo, ai sensi della Direttiva CEE 17.4.1972, n. 72/159/CEE, ribadita dalla Corte di Giustizia CEE con determinazione del 18.12.1986.

Nelle zone agricole E/2 gli interventi edificatori, da realizzare a qualsiasi titolo e per come in precedenza specificato, si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

SM (U.M.A.) = 10.000 mq. (8.000 mq. solo nei casi di fondi a conduzione familiare o in economia, già in possesso antecedente alla data del 21/11/01).

IFT = 0,013 mq/mq (per le residenze).

IFT = 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, diversi dalla residenza).

H Max = 7,50 mt

DI = 5,00 mt

DS = 20,00 mt

RI = 1/1

DF = pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10

Sono esclusi dalla SLP i volumi tecnici, il ricovero delle autovetture della sola residenza nella misura massima di 1 mq./3 mq. di SLP, mentre sono inclusi nel computo della SLP i porticati e le tettoie, qualora la loro superficie superi il 50% della superficie SLP.

Ai fini della edificazione nelle zone agricole E/2, il terreno interessato dovrà essere per almeno l'unità minima di intervento mq. 10.000, di proprietà del richiedente, ovvero questi ne abbia il diritto di superficie, come definito dagli artt. 952 e 953 del Codice Civile, oppure mq. 8.000 solo nei casi di fondi a conduzione familiare o in economia, già in possesso antecedente alla data del 21/11/01).

Nella determinazione del lotto urbanistico, da prendere in considerazione ai fini della edificazione, potranno essere accorpate anche aree non contigue, purché poste, rispetto al fabbricato in progetto, ad una distanza non superiore a 1500 mt., al fine di consentire il raggiungimento dell'unità aziendale minima, così come definita e quantificata dal piano agricolo aziendale redatto da un tecnico abilitato.

Le attrezzature tecniche, come precedentemente definite, affinché possano essere classificate tali, usufruendo, di conseguenza dell'indice di fabbricabilità più favorevole 0,10 mq/mq, devono essere distaccate dagli edifici residenziali, fatta eccezione per le cantine e i depositi derrate agricole, realizzabili all'interno degli edifici a destinazione residenziale.

TUTTE LE POSSIBILITA' EDIFICATORIE DERIVANTI DALLA APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI DELLE NORME CONTENUTE NEL PRESENTE ARTICOLO SI INTENDONO UTILIZZABILI UNA SOLA VOLTA. INOLTRE ALLA QUANTITA' DI SUPERFICIE PREVISTA DAL PROGETTO, OCCORRE DETRARRE SIA QUELLA DEI FABBRICATI GIA' ESISTENTI CHE QUELLE DI PROGETTO EVENTUALMENTE COSTRUIBILI SECONDO GLI INDICI AD USO NON RESIDENZIALE.

- INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO

Sono ammesse le costruzioni di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo elencate di seguito:

- Strade poderali ed interpoderali;
- Escavazione di canali e di sistemi di deflusso delle acque;
- Opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni, argini, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi;
- Forestazione e piantumazione di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non colturale;
- Vivai e serre per la produzione e commercializzazione di alberi e fiori, nonché, attività vivaistica – ortofrutticola;
- Aree attrezzate per attività sportive e ricreative con i relativi servizi strettamente necessari, la cui realizzazione, non alteri le caratteristiche dell'area agricola, la quale nell'ospitare tali strutture, deve conservare sempre le proprie caratteristiche di area sotto tutela ambientale;

La realizzazione, l'ampliamento ed il rifacimento di infrastrutture di strade poderali o di canali deve avvenire riprendendo gli analoghi elementi lineari della morfologia del territorio, e comunque deve essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale.

6.4.3 ZONA AGRICOLA PERIURBANA

Sono considerate zone agricole periurbane, quelle aree di filtro tra i sistemi insediativi ed il territorio extra urbano. Essi svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dell'espansione urbana, sono individuate e comprese entro un raggio di mt. 300 dal limite delle aree residenziali, e quelle classificate commerciali.

In dette aree viene limitata l'attività agricola e precisamente:

1. E' vietato costruire allevamenti di carattere aziendale;
2. Sono incompatibili, tutte quelle nuove attività che per normative di legge, devono rispettare le distanze minime dai fabbricati residenziali e commerciali;
3. Le strutture ospitanti gli allevamenti di carattere industriale o aziendali, ricadenti nelle zone agricole periurbane realizzate prima dell'adozione delle presenti norme, non possono subire aumenti del numero dei capi allevati, interventi di ampliamento o ristrutturazione, salvo gli adeguamenti ed ampliamenti necessari per l'adeguamento alle normative e direttive in materia. Allo stato attuale su di esse saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

6.4.4 PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI PER GLI ANNESSI AGRICOLI
DESTINATI AGLI ALLEVAMENTI

1 - GLI ALLEVAMENTI

Gli edifici per l'allevamenti di bestiame in genere, sia esistenti che di nuova costruzione sono classificati in relazione al rapporto fra il peso vivo allevato e l'estensione dei terreni loro asserviti, in relazione all'Unità Minima Aziendale (U.M.A.) .

Ai fini del calcolo complessivo del peso vivo del bestiame allevato, occorre fare riferimento alla seguente tab. A.

Per gli animali non compresi nella seguente tabella, si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

TAB. A : PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME	PESO MEDIO IN Kg.	Superficie realizzabile mq/capo
<u>BOVINI:</u>		
capo adulto	500	8,00
vitellone o manzo	300	6,80
vitello o manzetta	200	3,00
toro	600	12,00
<u>SUINI:</u>		
capo adulto	80	1,50
scrofa	200	7,40
verro	230	12,00
magrone	40	0,80
lattonzolo	14	0,30
<u>OVINI:</u>		
pecora o capra	50	1,60
agnellone	18	0,80
montone	60	2,40
<u>EQUINI:</u>		
fattrice o stallone	700	5,60
puledro	300	3,50
<u>AVICOLI:</u>		
gallina ovaioia	2	0,30
pollo da ingrasso	1	0,25
tacchino	5	1,50

Nel caso di realizzazione di allevamenti di Bovini da latte, il parametro di 8 mq. per capo di bovino adulto, aumenta a mq. 14

2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI

In relazione alla tab. A gli allevamenti vengono così classificati:

a) ALLEVAMENTI DI CARATTERE FAMILIARE

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 10 q.li peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 16 capi;
- 5 q.li peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 50 capi;
- 2 q.li peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 50 capi;
- 1 q.le peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 200 capi;

Il peso vivo complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 15 q.li peso vivo per Ha.

b) ALLEVAMENTI DI CARATTERE AZIENDALE

Sono quelli che non superano i seguenti parametri:

- 25 q.li peso vivo per Ha per allevamenti bovini ed equini, con un massimo di 60 capi;
- 8 q.li peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 3 q.li peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi;

Il peso vivo complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 30 q.li peso vivo per Ha, nel caso in cui l'allevamento è promiscuo.

c) ALLEVAMENTI DI CARATTERE INDUSTRIALE

Sono quelli che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti aziendali. Si precisa che sull'intero territorio Comunale, sono vietati gli insediamenti di nuovi allevamenti a carattere industriale di suini e bovini;

6.5 Zone destinate ai servizi collettivi F

Sono le aree destinate ad edifici, attrezzature e servizi pubblici, di rilevanza collettiva, realizzabili da Enti Pubblici, Consorzi di Enti Pubblici, Enti religiosi, e soggetti privati, ma con finalità pubbliche, in applicazione del parere del Consiglio di Stato, reso nell'adunanza della II° Sez. in data 20.11.1991, n. 177/91, fermo restante che le opere realizzate da tali soggetti siano permanentemente ed esclusivamente destinate al soddisfacimento dell'interesse pubblico, nonché che, una volta realizzate, queste siano fruibili dalla collettività, previa regolamentazione e redazione di apposita convenzione di utilizzazione, da stipularsi fra l'Ente pubblico comunale ed il

soggetto realizzatore. Le zone F vengono suddivise in sottozone, in funzione della specifica destinazione di ciascuna di esse, nonché in funzione del bacino di utenza che graviterà sulle stesse. L'edificazione, nell'ambito delle zone in parola, avverrà sulla scorta dei progetti esecutivi, i quali dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, nelle forme di legge, con indici volumetrici da questo ritenuti opportuni, fatto salvo il rispetto degli indici di seguito riportati per ciascuna zona. Il soggetto realizzatore di ciascuna struttura od attrezzatura dovrà realizzare, altresì, il collegamento alla viabilità esistente, nonché alle infrastrutture a rete esistenti (rete idrica, rete fognante, pubblica illuminazione, rete del gas, qualora presente, etc.).

6.5.1 **Zona pubblica per attrezzature di quartiere FQ1**

Nelle aree di cui al titolo è ammessa solamente la ubicazione di strutture ed attrezzature di interesse pubblico, secondo la classificazione di seguito riportata:

- 1) Asili nidi e scuole materne.
- 2) Scuole dell'obbligo.

Così come opportunamente evincibile dalla apposita simbologia riportata sulle tavole della zonizzazione del P.R.G.

I parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella edificazione delle strutture di cui sopra sono i seguenti:

RC = 1/3

DI = 5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

La superficie restante del lotto dovrà essere adibita a viabilità e parcheggi, nella misura di 1/3, e a verde per la rimanente parte.

Gli interventi suddetti possono essere realizzati sia da Enti, Organismi pubblici o da soggetti privati, fermo restando la finalità pubblica degli interventi medesimi, con le modalità stabilite nel paragrafo 6.5.

6.5.2 **Zona pubblica per attrezzature di quartiere comunali FQ2**

Nelle aree di cui al titolo è ammessa solamente la ubicazione di strutture ed attrezzature di interesse pubblico, secondo la classificazione di seguito riportata:

- 1) Scuole superiori.
- 2) Chiese ed edifici di culto.
- 3) Delegazioni comunali.
- 4) Centri sociali.

5) Impianti sportivi di quartiere.

6) Aree verdi di quartiere.

7) Mercati di quartiere.

I parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella edificazione delle strutture di cui sopra sono i seguenti:

RC = 1/5

DI = 5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

La superficie restante del lotto dovrà essere adibita a parcheggi, nella misura di 1/3 e a verde per la rimanente parte.

Gli interventi suddetti possono essere realizzati sia da Enti, Organismi pubblici o da soggetti privati, fermo restante la finalità pubblica degli interventi medesimi, con le modalità stabilite nel paragrafo 6.5.

6.5.3 **Zona pubblica per attrezzature comunali ed intercomunali FI**

Nelle aree di cui al titolo sono ammessi, quali interventi fattibili, edifici e/o attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo svago, lo sport, la sanità e l'assistenza, aventi rilevanza comunale ed intercomunale. Gli interventi suddetti possono essere realizzati sia da Enti, Organismi pubblici o da soggetti privati, fermo restante la finalità pubblica degli interventi medesimi, con le modalità stabilite nel paragrafo 6.5. Le suddette strutture, pertanto, sono fruibili, sulla scorta di una precisa regolamentazione da realizzare a cura dell'Amministrazione Comunale, da parte di tutti i cittadini gravitanti nell'area urbana della Media valle Crati, di cui fa parte il Comune di Montato Uffugo. Ciò, oltre ad assicurare alle strutture in parola, un bacino di utenza considerevole, e, comunque, tale da giustificare la realizzazione e la gestione, tende a favorire una aggregazione socio-culturale spinta con gli abitanti dei comuni limitrofi. I parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella edificazione delle strutture di cui sopra sono i seguenti:

RC = 1/5

DI = 5,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

La superficie restante del lotto dovrà essere adibita a viabilità e parcheggi, nella misura di 1/3, e a verde per la rimanente parte.

6.5.4 Zona pubblica per attrezzature sanitarie e terziarie FQ3

Trattasi di un'area posta in fregio alla SS 19, a breve distanza dallo svincolo dell'Autostrada A3 – SA-RC, nella quale saranno ammessi interventi di edilizia sanitaria e sociale, nonché specifiche attività terziarie quali centri direzionali, alberghi, sale convegni, musei e centri culturali. Tutti gli interventi sopra indicati possono essere sia di iniziativa pubblica che privata. Gli interventi edilizi, dovranno essere preceduti da preventivo Piano Attuativo (P.P. o P.D.L.), sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

SM = 5.000 mq

IFT = 1,50 mc/mq

Hmax = 15.00 mt

RC = 1/3

DI = 10,00 mt

DS = 10,00 mt

RI = 1/1

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 .

Il Piano Attuativo, di estensione minima non inferiore a 20.000 mq, dovrà rispettare, ai fini del dimensionamento, gli standards urbanistici riportati nella allegata tabella di cui all'art.10 delle presenti norme.

6.5.5 Zona destinata a verde ambientale FA

Le suddette aree risultano ubicate in zone di particolare pregio ambientale, costituendo cerniera fra i centri abitati esistenti e le nuove aree residenziali programmate dal P.R.G. Nelle suddette aree l'edificazione dovrà rispettare gli indici e i parametri previsti per la zona agricola E/2, con l'esclusione delle costruzioni destinate all'agriturismo. Inoltre viene consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti o l'ampliamento degli stessi. In dette aree è consentita l'attività agricola. Le tipologie edilizie realizzabili in tali aree devono rispettare un armonico inserimento nel paesaggio, anche attraverso l'impiego di appropriati materiali.

6.5.6 Zona pubblica per attrezzature universitarie FU

Nelle aree di cui al titolo è consentita unicamente la realizzazione di edifici e strutture universitarie e di ricerca, nonché di edifici residenziali di supporto, al servizio di studenti e personale docente e non docente, di attrezzature per il tempo libero, lo svago, lo sport, la cultura e lo spettacolo, come da statuto istitutivo, approvato con D.P.R., 1.12.1971, n. 1329. L'edificazione nelle aree in parola dovrà avvenire in conformità al Piano Particolareggiato predisposto dall'Università della Calabria, di

concerto con le strutture tecniche comunali, previa approvazione dello stesso, da parte del Consiglio Comunale.

Atteso che le aree di cui al presente paragrafo possono essere utilizzate esclusivamente dall' UNICAL per il completamento della struttura universitaria, non è possibile prevedere soluzioni urbanistiche perequative, una volta decorso il quinquennio dalla imposizione del vincolo, per cui occorre prevedere un indennizzo commisurato alla diminuzione del valore di scambio o di utilizzabilità dell'area ai fini edificatori, rispetto alla destinazione urbanistica antecedente l'imposizione del vincolo medesimo. Pertanto il giusto indennizzo viene determinato nella misura di 1/200 della indennità di esproprio per ogni anno di durata del vincolo, considerando tale valore congruo ristoro, in relazione al fatto che l'imposizione del vincolo comporta una limitazione solamente urbanistica del diritto di proprietà e quindi più lieve rispetto alla effettiva occupazione dell'area.

6.6 Zone a vincolo speciale G

Sono zone le quali, a causa di un vincolo speciale, derivante da normative statali o regionali, ovvero da esigenze di salvaguardia geologica, ambientale o paesaggistica, vengono sottratte alla edificazione, ovvero destinate ad un uso specifico, di interesse pubblico. Esse sono le seguenti:

6.6.1 Zona G/1 (Aree franose)

Sono le aree classificate inidonee all'utilizzazione edificatoria dallo studio geologico, prodromico rispetto all'impianto urbanistico del P.R.G., redatto dai tecnici incaricati, sulla scorta del D.M. 11.3.1988, nonché della Legge Regionale n. 17/94. Nelle predette aree è vietata la realizzazione di nuovi edifici o manufatti, indipendentemente dai materiali e dalle tecnologie impiegati, mentre è ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici o manufatti esistenti, la ristrutturazione edilizia degli stessi, finalizzata, oltre che alla ristrutturazione funzionale, anche al consolidamento delle strutture, la bonifica geologica e la sistemazione idrogeologica dei terreni medesimi, anche mediante l'utilizzazione di impianti strutturali quali muri di sostegno, paratie e gabbionature, nonché il terrazzamento e la regimazione delle acque meteoriche. Qualora aree classificate G1 ricadano in un comprensorio agricolo, esse potranno essere utilizzate al fine di verificare il soddisfacimento dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'edificazione nelle suddette zone agricole, fermo restando il divieto di ubicare su di esse manufatti o fabbricati. Ciò appare logico, in conseguenza del fatto che la inidoneità edificatoria di tali aree, non ne pregiudica l'uso agricolo, per cui le stesse possono concorrere alla formazione della azienda agricola, in funzione della quale discende anche l'uso edificatorio del terreno aziendale.

6.6.2 Zona G/2 (Aree di salvaguardia dei corsi d'acqua)

Nella zona di cui al titolo rientrano le aree limitrofe ai corsi d'acqua di maggiore rilievo, in funzione della importanza del corso d'acqua adiacente. Nelle suddette aree l'edificazione è subordinata al rilascio del parere ambientale di cui al D.L. n. 490/99 ed al rispetto delle prescrizioni dettate al punto 2d e 7 del parere del Settore Geologico n. 22 di Cosenza, espresso sullo studio geologico allegato alla variante al P.R.G., ai sensi dell' art. 13 della legge n. 64/74. E' auspicabile che le suddette aree non siano oggetto di nuove edificazioni, conservando il patrimonio edilizio esistente mediante interventi di restauro e ristrutturazione edilizia. Qualora aree classificate G2 ricadano in un comprensorio agricolo, esse potranno essere utilizzate al fine di verificare il soddisfacimento dei parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'edificazione nelle suddette zone agricole, fermo restante il divieto di ubicare su di esse manufatti o fabbricati.

6.6.3 Zona G/3 (Area di rispetto cimiteriale)

Area di rispetto cimiteriale, sottoposta alla normativa di cui al R.D. 27.7.1934, n. 1265 ed al D.P.R. 21.10.1975 n. 803. Nella suddetta area è consentita unicamente la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, nonché la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, mentre è vietata la costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli stessi.

6.6.4 Aree destinate dal P.R.G. alla realizzazione delle nuove sedi viarie

I soggetti aventi titolo sulle aree destinate dal Piano regolatore Generale alla realizzazione delle nuove sedi viarie, trascorso il quinquennio dalla loro previsione, qualora l'Amministrazione preposta non abbia proceduto alla loro realizzazione mediante l'approvazione di progetti con il conseguente inizio della procedura espropriativa, può, attraverso la presentazione di un progetto edilizio sull'area adiacente ad essa, accorpate l'area destinata a sede viaria come superficie territoriale del lotto, utilizzando su di essa tutti i parametri urbanistici ed edilizi dell'area su cui dovrà sorgere il fabbricato, fermo restante il rispetto della distanza dal limite della sede stradale prevista dalla stessa norma. L'utilizzazione della suddetta norma comporta la cessione gratuita al Comune dell'area occupata dalla sede stradale di previsione, mediante frazionamento e conseguente atto pubblico di cessione da stipularsi a cura della segreteria generale dell'Ente prima del rilascio della concessione edilizia. Altresì l'applicazione della predetta norma costituisce l'equo indennizzo del vincolo reiterato, giusta sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20.05.1999.

6.6.5 Zona per autoparco I

Zona di interscambio, destinata ad ospitare parco veicoli su ruote, con annesse strutture e servizi strettamente necessari all'espletamento di tale attività. I volumi edificabili, sempre nell'ambito delle destinazioni strettamente necessarie all'espletamento dell'attività, dovranno rispettare i seguenti parametri:

IFF = 0,30 mc/mq

Hmax = 7,50 mt

RC = 0,40

DI = 10,00 mt

DS = 20,00 mt

DF = 10,00 mt

6.6.6 Viabilità esistente

La viabilità sia pubblica che privata di accesso o di servizio ai fabbricati, dovrà essere garantita e dimensionata secondo le modalità previste dalla tavola n° 6 della viabilità del PRG. Qualora la viabilità rappresenti una traversa interna dei lotti edificatori, la larghezza della strada, può essere ridotta ad una fascia non inferiore a mt. 7,00 comprensiva almeno di un marciappide. Qualora la viabilità esistente, sia inferiore alle dimensioni sopra specificate, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, deve comprendere l'ampliamento necessario, tenendo in riferimento l'asse stradale.

ART. 7- Infrastrutture di rilevanza urbanistica

Sono le infrastrutture di notevole impatto urbanistico, le quali incidono sull'assetto dei terreni interessati, per cui si rende necessario rappresentarli adeguatamente sulla tavola della zonizzazione, fissando, altresì, adeguate fasce di rispetto, derivanti dalla normativa vigente in materia. Esse sono:

- 1) Autostrada SA-RC, la quale attraversa il territorio comunale in direzione Nord - Sud.
- 2) Strada statali SS 19 (N-S.), SS 279 (E-O) ed SS 559 (E-O).
- 3) Strade provinciali Benedettina, Appennina e Settimo S. Vincenzo La Costa.
- 4) Strade Comunali esistenti.
- 5) Strade di nuova previsione di P.R.G.
- 6) Ferrovia Cosenza - Paola.
- 7) Ferrovia Cosenza Sibari.
- 8) Metadonotto algerino.
- 9) Metadonotto Pisticci Reggio Calabria.
- 10) Elettrodotti per il trasporto di energia ad alta tensione.

Le aree ricadenti su sede stradale o ferroviaria, sia esistente che di previsione, sono destinate alle attrezzature viarie e ferroviarie, nonché all'ampliamento e rettifica delle stesse, oppure alla formazione di nuove. Su tali aree non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni,

ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti. Altresì le aree ricadenti su sede stradale o ferroviaria non sono computabili, ancorché di proprietà, ai fini della determinazione della superficie utile del lotto.

Le aree poste in fregio alle infrastrutture, sopra indicata, costituiscono fasce di rispetto delle stesse. Per quanto concerne le strade, le fasce di rispetto in parola sono previste dal D.M. 1.4.1968, n. 1404 e dal nuovo codice della strada (D. Lgs. N. 285/92 e D.P.R. n. 147/93). Le distanze dalle strade, sia esistenti che di previsione, espresse in metri, da mantenere nella costruzione di nuovi fabbricati, ovvero nell'ampliamento o nella sopraelevazione di quelli esistenti, sono quelle riportate nella tabella di seguito riportata:

DISTANZE DA MANTENERE DALLE STRADE PUBBLICHE NELLA EDIFICAZIONE DI FABBRICATI

STRADA	Interno ai centri edificati ed alle aree residenziali programmate dal P.R.G.	Esterno centri edificati
Autostrada A/3	30	60
SS 19	come da destinazione di zona	30
SS 279	come da destinazione di zona	20
SS 559	come da destinazione di zona	20
Strade statali nuova		
Formazione	come da destinazione di zona	20
Strade Provinciali	come da destinazione di zona	20
Strade Comunali	come da destinazione di zona	20
Strade Vicinali	come da destinazione di zona	10

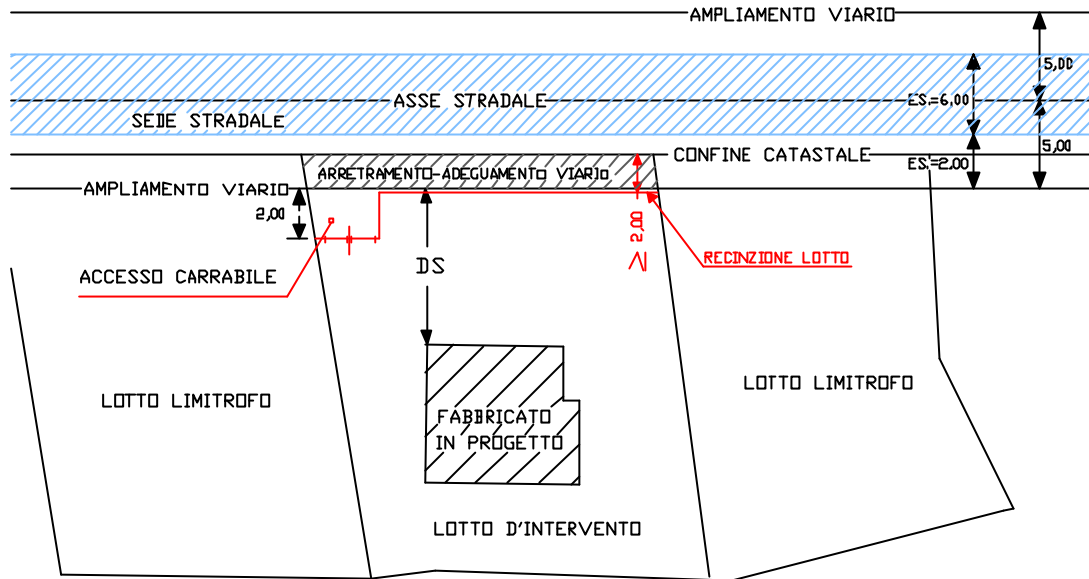
Per le strade di nuova previsione, classificabili come Provinciali o Comunali, valgono le distanze di cui alla precedente tabella.

Limitatamente alle aree incluse nel perimetro dei centri edificati, riportate sulla apposita tavola del P.R.G., i distacchi dal ciglio stradale, di cui alla tabella precedente, sono suscettibili di variazione, in funzione della normativa sugli allineamenti, espressa all'articolo successivo. Le distanze da mantenere nell'edificazione, dalle altre infrastrutture, come in precedenza elencate, sono le seguenti:

ALLEGATO "A"

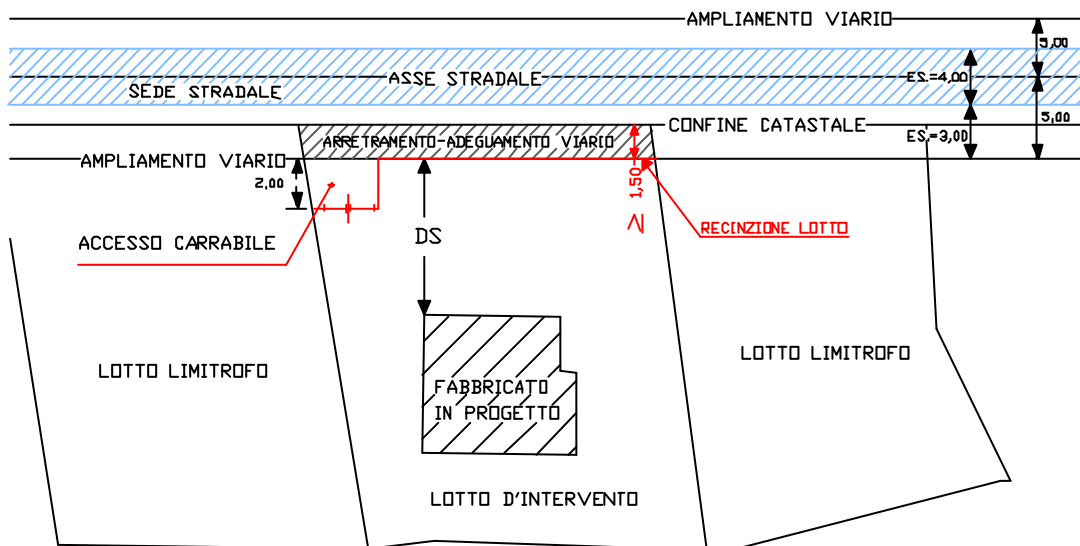
1

STRADA STATALE E PROVINCIALE



2

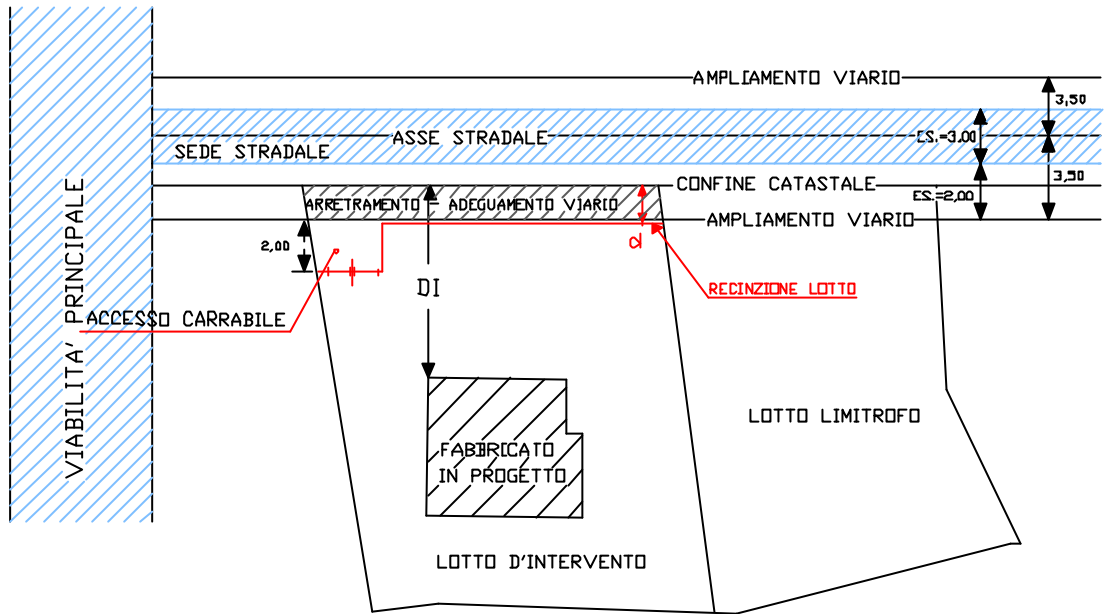
STRADA COMUNALE E VICINALE - VIABILITA' PRINCIPALE -



ALLEGATO "A"

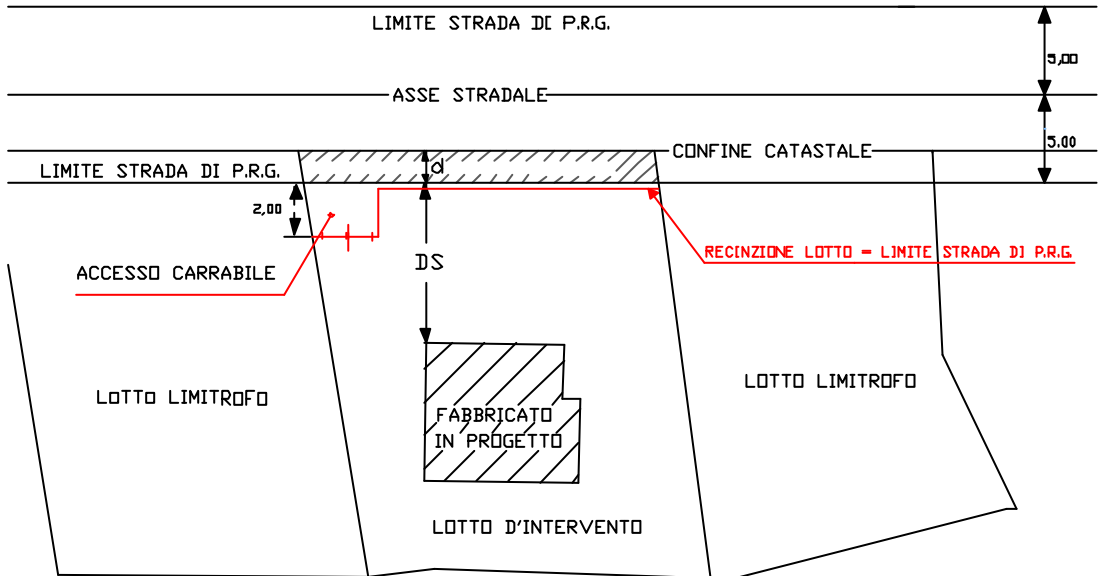
3

VIABILITA' PRIVATA □ TRAVERSA INTERNA



4

VIABILITA' DI P.R.G.



7.1.1 Rispetto Stradale

Le aree prospicienti le strade, sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde, a conservazione dello stato di natura.

Sono inedificabili per la profondità stabilita dalla distanza di ciascuna zona territoriale omogenea, è consentita la realizzazione di strutture ed attrezzature a servizio della viabilità,(come ad esempio luoghi di sosta, stazioni di servizio per rifornimento degli autoveicoli e dei viaggiatori all'interno dei quali è possibile ospitare locali per, servizi igienici e spazi per la manutenzione degli autoveicoli, fermate per trasporto pubblico, ecc) ovvero la realizzazione di cabine degli impianti pubblici, previo opportuno parere dell'Ente proprietario della strada. La superficie compresa in tali fasce, può essere comunque utilizzata nel computo dell'area utile ai fini del calcolo volumetrico

DISTANZE MINIME DA RISPETTARE DALLE STRADE ESISTENTI NON ADEGUATE ALLE PREVISIONI DELLA TAV. n° 6 DEL PRG DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 6.6.6 NELLA COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DELLE RECINZIONI
--

TIPO DI STRADA	NEI CENTRI ABITATI O NEI COMPARTI CLASSIFICATI EDIFICABILI	FUORI DAI CENTRI ABITATI E DAI COMPARTI CLASSIFICATI EDIFICABILI
SS.19 DELLE CALABRIE	Metri 2,00	Metri 3,00
STRADE PROVINCIALI	Metri 2,00	Metri 2,50
STRADE DI BONIFICA	Metri 2,00	Metri 2,50
STRADE COMUNALI	Metri 1,50	Metri 2,00
STRADE INTERPODERALI E VICINALI	Metri 1.50	Metri 2,00

Le recinzioni da realizzare nelle zone agricole costituite da paletti in legno e reti metalliche, non sono da classificare recinzioni di cui alla tabella, ma bensì solo ed esclusivamente un'opera di delimitazione della proprietà, pertanto possono essere eseguite senza titolo abilitativo, rispettando una distanza minima dalle strade pari a mt. 1,00 con un'altezza non superiore a mt. 1,60 ;

7.1.2 Infrastrutture a rete

Infrastruttura	Distanza, mt	
Linee ferroviarie	30,00	(dalla rotaia più vicina)
Metadonotto algerino	26,00	(dall'asse del tubo)
Metadonotto Pisticci RC	13,50	(dall'asse del tubo)
Elettrodotti di potenza \geq 150 KV	10,00	

Art. 8 – Allineamenti

Nei casi di viabilità esistente, all'interno del perimetro dei centri edificati, in considerazione delle distanze dei fabbricati già esistenti a limiti eventualmente inferiori a quelli previsti dalle presenti Norme Tecniche, l'Amministrazione Comunale può imporre, o accogliere le proposte progettuali dei privati in tal senso, qualora lo ritenga necessario, per una migliore ristrutturazione dei fronti stradali, l'edificazione di organismi edilizi a distanza inferiore rispetto a quelle previste dalle norme in parola, e comunque non inferiore a m. 3,00, nelle diverse zone territoriali omogenee, valutando l'intervento proposto, con specifico riferimento ai fabbricati già esistenti lungo il fronte della viabilità esistente, finalizzando l'intervento alla razionalizzazione dell'apparato edilizio, ubicato lungo il fronte stradale in esame.

Art. 9 - Deroga

Limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, per i quali, in relazione a situazioni di carattere funzionale, urbanistica, paesaggistica o ambientale, si ravvisi l'opportunità di derogare dalla normativa riportata nelle presenti Norme tecniche e nel Regolamento Edilizio, è possibile il rilascio di concessione edilizia in deroga. La stessa, ai sensi dell'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357, viene rilasciata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, previa acquisizione di parere favorevole vincolante del Consiglio Comunale, da esprimersi con apposito atto deliberativo, nonché di Nulla-Osta della Sezione Urbanistica Regionale. L'istituto della deroga concerne unicamente la possibilità di derogare dai parametri urbanistico-edilizi, che sottengono la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, e non prevede assolutamente la possibilità di edificare in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. Per quanto riguarda, invece, la classificazione degli edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, per i quali è possibile il rilascio di concessione edilizia in deroga, si rimanda alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28.10.1967, n. 3210.

Art. 10 - Standards urbanistici

Nella redazione dei piani attuativi, relativamente alle zone di espansione residenziale C, dovranno essere rispettati gli standards riportati nella tabella che segue:

**DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS
PRESCRITTI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE
E COMUNALI NELLE AREE DI ESPANSIONE C**

	ATTREZZATURE	mq/ab	mq/ab
		Zona valliva	Zona montana e Collinare
		Ambito n°9-10-11	Ambiti da n°1 a n°8
	Asilo Nido	0,70	0,70
Istruzione	Scuola materna	1,30	1,30
	Scuola elementare	2,50	2,00
	Scuola media	2,50	2,50
	TOTALE	7,00	6,50
Attrezzature di Interesse comune	Religiose	1,00	0,85
	Culturali	0,50	0,28
	Sociali	1,00	0,85
	Assistenziali	1,00	0,50
	Sanitarie	0,50	0,34
	Amministrative	0,50	0,20
	Pubblici servizi e		
	Protezione Civile	0,50	0,48
	TOTALE	5,00	3,50
Verde attrezzato	Parco di quartiere	3,50	2,00
	Gioco bimbi (3-6)	1,50	1,00
	Gioco ragazzi (6-14)	1,50	1,00
	Sport oltre 14 anni	5,50	5,00
	TOTALE	12,00	9,00
Aree a parcheggio		3,00	3,00
Totale Generale	Per attrezzature di Quartiere e comunali	27,00 mq/ab	22,00 mq/ab

Aree destinate ad attività produttive.

Nella redazione di piani attuativi, relativi alle aree D/1 – D/3 – D/6, dovranno essere previste aree per servizi nella misura minima del 10 % della superficie territoriale, oltre la viabilità programmata nell'area.

Le aree a standard sopra riportate potranno essere reperite anche all'esterno delle aree d'intervento. La dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione secondo il prospetto allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 31.03.2005. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree a standard all'esterno delle aree d'intervento. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a

Servizi comunali e sovracomunali (zone F) o aree agricole, le quali non concorrono alla formazione della superficie territoriale d'intervento. Dette aree dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune. La monetizzazione è ammessa, al fine del reperimento diretto di aree o realizzazione di opere da parte del Comune, nel contesto della Programmazione Triennale di Opere pubbliche e del Piano dei Servizi, secondo le modalità riportate all'art. 20/Bis del Regolamento Edilizio Comunale.”;